



Datum: 26.08.2025

Gutachten-Nr.: 6378-25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude und Anbau, einem Bungalow und  
einer Garage mit Abstellraum bebaute Grundstück in  
**Reckerdingweg 101, 59427 Unna**



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von: Unna  
Blatt: 285  
Gemarkung: Afferde  
Flur: 5  
Flurstück: 132  
Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 29/24  
Wertermittlungstichtag: 05.03.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 312.000,- €**

**in Worten: dreihundertzwölftausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 99 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch .....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung .....	15
4	Gebäudebeschreibung.....	17
4.1	Gebäude .....	17
4.1.1	Vorbemerkung.....	17
4.1.2	Energetische Qualität.....	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	18
4.2	Raumeinteilung .....	20
4.3	Rohbau des Gebäudes Bauteil 1 und Bauteil 2 .....	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung des Bauteils 1 und 2.....	24
4.5	Beschreibung des Bauteils 3.....	29
4.6	Beschreibung des Bauteils 4.....	29
4.7	Beschreibung des Bauteils 5.....	29
4.8	Außenanlagen .....	30
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	32
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	32
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	33
5.3	Risikoabschlag aufgrund fehlender Baugenehmigungen.....	34
5.4	Risikoabschlag wegen Altlastenverdachtsfläche .....	34
6	Grundstückszubehör .....	34
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	35
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	36
9	Verkehrswertermittlung .....	38
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	38
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	39
9.3	Bodenwertermittlung .....	41
9.4	Sachwertermittlung .....	43
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
9.4.3	Sachwertberechnung .....	47
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	49
9.5	Ertragswertermittlung .....	57
9.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	57
9.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	58
9.5.3	Ertragswertberechnung.....	61
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	62
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	65
10	Lasten und Beschränkungen .....	66
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	67
12	Anlagen .....	68
12.1	Lagepläne .....	68

12.2	Flurkarte .....	70
12.1	Auskünfte .....	71
12.1.1	Baulastauskunft.....	71
12.1.2	Altlastenauskunft.....	72
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	73
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	74
12.1.5	Wohnungsbindung .....	75
12.1.6	Bergbauauskunft .....	76
12.2	Ermittlung der ortsüblichen Mieten.....	82
12.3	Grundrisse /Schnitt.....	83
12.5	Außenfotos.....	86
12.6	BT 1: Wohnung Nr. 1 .....	90
12.6.1	Kellergeschoss.....	90
12.6.2	Erdgeschoss .....	91
12.6.3	Dachgeschoss.....	93
12.7	BT 1-Wohnung Nr. 2 .....	95
12.7.1	Kellergeschoss.....	95
12.7.2	Erdgeschoss .....	96
12.8	BT 2 – Wohnung Nr. 3 .....	98

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 29/24
Auftrag vom:	13.01.2025 (Eingang: 20.01.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude und Anbau, einem Bungalow und einer Garage mit Abstellraum
Derzeitige Nutzung:	Zweifamilienhaus Einfamilienhaus Nebengebäude Garagen
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	05.02.2025
Qualitätstichtag:	05.03.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 05.03.2025  Teilnehmer: Eigentümerin xxx Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	<p>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.</p> <p>Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.</p>
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorlie-

gende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

**Bauakte:**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Es lag dem Bauamt lediglich die Baugenehmigung für die Überdachung der Dachterrasse im BT 1 vor.

**Datenschutz:**

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

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

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.01.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Bauaktenarchiv der Stadt Unna: Überdachung der Dachterrasse vom 25.10.1993
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna -Onlineeinsicht in <https://bplan.geoportal.ruhr/>
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna 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 Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Bauteil 2: Grundrisszeichnung des Eigentümers
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaße, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

*Quelle: wikipedia*

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Massen

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 61.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Industriepark mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

*Stadtgliederung*

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf.

Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter.

Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

**Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Unna, im Ortsteil Massen, auf der östlichen Seite des Reckerdingweges, westlich des Afferder Weges, in verkehrsgünstiger Lage. Es handelt sich um ein freistehendes Grundstück mit nur einem direkten Nachbarn. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen geprägt, wodurch das Grundstück eine randständige, sehr ruhi-

ge Wohnlage mit weitem Blickbezug aufweist.

Der Reckerdingsweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone. Sie weist eine geringe Verkehrsbelastung auf und dient in diesem Abschnitt nahezu ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Durch die ländlich geprägte Umgebung und die lockere Bebauung entsteht ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Siedlungsstruktur ist offen; die Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Etwa 200 Meter östlich des Grundstücks verläuft der Afferder Weg, eine gut ausgebaute Verbindungsstraße, die eine zügige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ermöglicht. Über diesen sind sowohl das Zentrum von Unna als auch die Nachbarorte sowie die Bundesstraße 1 (B1) und die Autobahnanschlüsse gut erreichbar.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	3 km
Bushaltestelle:	600 m
Hauptbahnhof:	4,8 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	8 km
Kita:	2,4 km
Grundschule:	2 km
Gesamtschule:	3,3 km
Gymnasium:	3,4 km

Infrastruktur:

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

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna oder Kamen abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

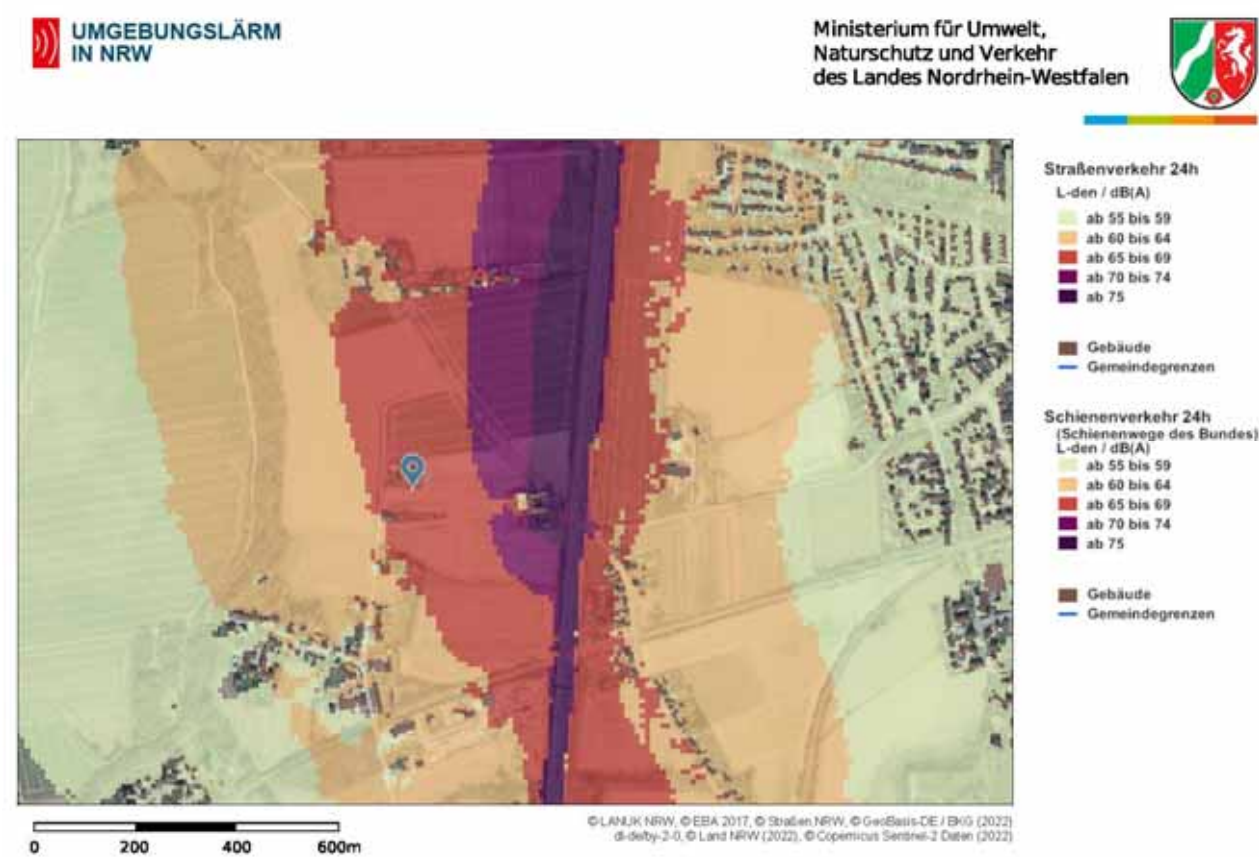
überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Starke Lärmbelastigungen von der östlichen verlaufenden Autobahn A 1 sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert tlw. bereits berücksichtigt.



(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /  
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser.kommune.de

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	60.223	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,8	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,6	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	149,4	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	138,3	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	22,0	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,3	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,1	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,8	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,8	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	47,7	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,2	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,9	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,7	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	46,2	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	46,8	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,6	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,9	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,2	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	11,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	10,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	4,8	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	8,3	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	7,5	9,1	9,3

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

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

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	6,5 m
mittlere Tiefe, ca. :	23,5 m
mittlere Breite, ca. :	56 m
Grundstücksgröße:	1.519 m²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:</p> <p><i>„Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die Stadt Unna <b>nicht</b> mehr erhoben.</i></p> <p><i>Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.</i></p>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Die Straße Reckerdingsweg ist 2-spurig asphaltiert, ohne Bordstein, ohne Gehwege, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes tlw. eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna Folgendes mit:</p> <p>Der Standort Reckerdingsweg 101 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als <b>Altlastverdachtsfläche 19/415 (Bergwerk, vermutl. Wetterschacht)</b> geführt. Die Informationen im Kataster wurden aus historischen Karten von 1921 abgeleitet.</p> <p><b>Historische Nutzung und spezifische Gegebenheiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bergwerk und Wetterschacht:</b> In der Zeit vor 1923 wurde eine Baugrunduntersuchung zur Planung einer bergbaulichen Sicherungsmaßnahme auf dem westlichen Nachbargrundstück durchgeführt. Ein Bericht der geotechnischen Erkundung der arcon Ingenieurgesellschaft, Gelsenkirchen, vom 07.10.2023, liegt diesbezüglich vor.</li><li>• <b>Schacht "Massen VI":</b> Demnach handelt es sich bei dem auf dem Nachbargrundstück gelegenen Schacht um den „Schacht „Massen VI““. Dieser wurde <b>vor 1900</b> abgeteuft und als Wetterschacht sowie zur Förderung von Kohlen und Versatzbergen genutzt.</li><li>• <b>Betriebszeitraum:</b> Von 1903 bis zum Schacht III reichende Drahtseilbahn war bis 1962/63 in Betrieb und wurde verfüllt.</li><li>• <b>Einstufung und Gefährdungspotenzial:</b> Da für den Standort ermittelte Branchengruppe „Steinkohlenbergbau“ gemäß Bran-</li></ul>

chenkatalog des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (NRW LANUV) hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz in die Gefährdungsklasse I einzuordnen ist, die uneingeschränkt altlastenrelevant ist und bei der erfahrungsgemäß mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen ist, kann derzeit ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden.

**Unter Berücksichtigung der o.g. Auskunft und der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks wird sachverständig ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht. Eine Altlastenuntersuchung wird im Zuge dieser Zwangsversteigerung nicht durchgeführt.**

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 o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Massener Tiefbau I.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Essen.*

*(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1910er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*Im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog ist für den Auskunftsbereich derzeit die nachfolgende aufgeführte ehemalige bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet:  
- Schachtanlage Massen 4, (...)*

*Der Schacht befindet sich nicht auf dem Auskunftsbereich d. h. Flurstück 132, sondern auf dem westlichen Nachbarflurstück. Bereits 1925 wurde die Schachtanlage stillgelegt und die Tagesanlagen abgerissen. (...)*

*Laut hier vorliegenden Unterlagen befanden sich der Auskunftsbereich innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der Schachtanlage Massen 4. (...) Ab 1903 war Schacht 4 mit einer Drahtseilbahn mit Schacht 3 der Zeche Massener Tiefbau verbunden und diente der Bergförderung. Die Bergaufsicht endete hier bereits vor mehreren Jahrzehnten. (...)*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Die o. g. Besitzung liegt über dem Grubenfeld Massener Tiefbau I der Littelfuse. Eine fremde Berechtsame verliehen auf Kohlenwassersstoffe und Erdwärme überdeckt ebenfalls diesen Bereich.*

*Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des ausschließlich in tiefer Abbauführung betriebenen Bergbaus des 1925 stillgelegten Bergwerkes Massener Tiefbau und des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen. Beide Bergwerke betrieben im Feld Massener Tiefbau I den Abbau von Steinkohle.*

*Bergbauliche Gewinnungsmaßnahmen von Eisenstein hat die Littelfuse GmbH nicht durchgeführt. (...) Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten durch die Littelfuse GmbH ist auszuschließen. (...)*

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

*Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 131) der Schacht Massen IV der Littelfuse befindet. (...)*

*Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind keine Bergschäden gemeldet worden. Ferner liegen uns auch keine Informationen bezügl. durchgeführter Messungen am Objekt vor. Nach Aktenlage wurden für das Objekt aus keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen.“*

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 13.01.2025 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Unna	
Blatt:	285	
Ifd. Nr. 1:	Gemarkung:	Afferde
	Flur:	5
	Flurstück:	132
	Wirtschaftsart und Lage:	Beb. Hofraum, Reckerdingweg 101
	Größe:	1.519 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen:	
	<u>Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1</u>	
	<i>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 18.11.2024</i>	
Dritte Abteilung:	Anmerkung:	
	Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.	
	Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.	
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.	

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

L = Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist entsprechend planungsrechtlich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) eingestuft. Der Außenbereich umfasst alle Flächen, die weder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) noch innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets (§ 30 BauGB) liegen.

Gemäß § 35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich grundsätzlich nur in eng begrenzten Fällen zulässig. Dabei wird zwischen sogenannten **privilegierten Vorhaben** (z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, bestimmte Infrastrukturmaßnahmen wie Strom- oder Wasserversorgung) und **sonstigen Vorhaben** unterschieden. Privilegierte Vorhaben können genehmigungsfähig sein, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Sonstige Vorhaben sind dagegen regelmäßig unzulässig, da sie den Grundsätzen des Außenbereichsschutzes widersprechen.

- **Bereits errichtete Gebäude (Bestandsschutz)**

Ist auf dem Grundstück bereits ein Gebäude vorhanden, so greift in der Regel der **Bestandsschutz**. Das bedeutet, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage auch dann weiterhin

bestehen bleiben darf, wenn sie nach heutiger Rechtslage nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Allerdings bezieht sich der Bestandsschutz nur auf die vorhandene Nutzung und die konkrete Bausubstanz.

- **Abbruch und Neubau**

Wird ein Gebäude im Außenbereich abgerissen, erlischt grundsätzlich der Bestandsschutz. Ein **Neubau an gleicher Stelle** wird dann erneut nach § 35 BauGB geprüft und ist nur zulässig, wenn er als privilegiertes Vorhaben gilt oder ausnahmsweise genehmigt werden kann. Das bedeutet: Der Ersatzbau ist keineswegs automatisch erlaubt. Selbst ein Gebäude, das über Jahrzehnte bestand, kann nach einem Abbruch planungsrechtlich nicht wieder errichtet werden, wenn keine Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

- **Erhalt statt Abbruch:** Wer eine Nutzung dauerhaft sichern möchte, sollte prüfen, ob eine Sanierung oder Modernisierung innerhalb des Bestandes möglich ist, anstatt vollständig abzureißen.
- **Genehmigungspflicht:** Sowohl für Abriss als auch für Neubau ist regelmäßig eine Genehmigung erforderlich.
- **Prüfung durch Bauamt:** Vor einem Abriss sollte unbedingt mit der zuständigen Baubehörde geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Neubau genehmigt werden könnte.
- **Privilegierung:** Nur wenn der Neubau weiterhin einen privilegierten Zweck erfüllt (z. B. Landwirtschaft), bestehen realistische Chancen auf Genehmigung.

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 Energetische 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:	Zweifamilienhaus mit 2-geschossigem Anbau, mit ausgebautem Dachgeschoss, tlw. nicht ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert, 1-geschossig	
Bauteil 2:	Bungalow, flachgeneigtem Satteldach, nicht unterkellert, 1-geschossig	
Bauteil 3:	Wintergarten (Vorbau an BT 1)	
Bauteil 4:	Nebengebäude mit Anbau, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 1-geschossig	
Bauteil 5:	Garage mit seitlichem Abstellraum	
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt	
Modernisierung:	Heizung-BT 1:	2022
	Bad-BT 2:	2015

Bauteil:		1	2	3	4	5
	geschätzt		1957-1980	1983-1998		1957-1983
Baujahr:	ca.	1925	1969	1990	1998	1970
Alter:	ca.	100 Jahre	56 Jahre	35 Jahre	27 Jahre	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	5 Jahre	15 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Die ursprüngliche Bauakte der Gebäude liegt dem Bauamt nicht vor. Es lagen dem Bauamt lediglich zur Überdachung der vorh. Dachterrasse im Bauteil 1 vor. Es ist mir daher nicht möglich die einzelnen baulichen Maßnahmen einzeln zu benennen.  
 Aus historischen Luftbildern konnten die Baujahre der Gebäude nur grob geschätzt werden. Ferner kann den Luftbildern entnommen werden, dass z.B. das Bauteil 2 ursprünglich eine Garage war und später erweitert wurde.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: keine

## 4.2 Raumeinteilung

### Bauteil 1:

Keller:

- Flur
- Kellerraum/Durchgangsraum
- Waschküche
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Dusche/WC
- Kellerraum Einliegerwohnung (eigene Treppenabgang in der Wohnung)

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

- Diele
- Dusche/WC
- Küche/Durchgangsraum
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Wintergarten

Wohnung 2:

- Flur
- Badezimmer
- ehem. Küche/Durchgangsraum 1
- Durchgangsraum 2
- Raum
- gefangener Raum
- Durchgangsraum 3

Dachgeschoss:

Wohnung 1:

- Treppenhausflur
- Kinderzimmer
- Wintergarten (ehem. Dachterrasse)
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1/Durchgangsraum
- Zwischenflur
- Kinderzimmer 2
- Balkon

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (Durchgangsräume, gefangene Räume)

Besonnung/Belüftung:

gut

## **Bauteil 2 - Bungalow**

Erdgeschoss:

- Flur/Küche
- Abstellraum 1/Heizungsraum
- Schlafzimmer
- Dusche/WC
- Wohnzimmer/Esszimmer
- Durchgangsraum/Abstellraum 2
- Badezimmer (gefangener Raum)
- Abstellraum 3
- WC
- Außenküche

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen  
(Durchgangsräume, gefangene Räume)

### 4.3 Rohbau des Gebäudes Bauteil 1 und Bauteil 2

#### Bauteil 1:

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
	DG: Innenwände und Außenwände durchgehend mit Gipskarton verkleidet, nicht gedämmt.	
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlkappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Holzverkleidung, Sandwichplatten	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, tlw. mit Anstrich	
Fassade:	Putz	
Innentreppen:	KG:	WE 1: Stahlbeton mit Fliesenbelag, Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion aus Baueisen (Eigenbau)
		WE 2:     Stahlbeton
	EG - DG:	Naturstein-Dollentreppe mit Harfengeländer mit Ketten und angeschweißten Baueisen

im DG: 4 Differenzstufen mit Holzbelag

SB: Holzeinschubleiter

Hauseingangstüren: 1 flg. Aluminiumkonstruktion, mit Drahtglas (Ornamentglas, mit Zylinder-Einsteckschloss

Besondere Bauteile: Balkon  
Dachgauben

## **Bauteil 2:**

Fundamente: Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte

Außenwände: Erdgeschoss: Massivmauerwerk

Innenwände tragend: Massivmauerwerk

nicht tragend: Massivmauerwerk

Decken: über Erdgeschoss: Holzbalkendecke

Dachform: flachgeneigtes Satteldach, tlw. Pultdach

Dachkonstruktion: Sparrendach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer

Fassade: Sichtmauerwerk, Putz, Holzverkleidung

Hauseingangstür: 2-flg. Kunststoffkonstruktion, mit Isolierverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss

Nebeneingangstür: 1-flg. Tür, voll verglast, mit Isolierverglasung

## 4.4 Innenausbau/Ausstattung des Bauteils 1 und 2

### Bauteil 1:

#### Kellergeschoss:

##### Dusche/WC

Bodenbelag:	Granitbelag
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbeläge:	Feuchtraumpaneele mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung:	Duschbereich ebenerdig, Mosaikfliesen, kleines Waschbecken, Dusche in Plexiglas

##### Flure, Kellerräume, Heizungsraum

Bodenbelag:	unterschiedliche Bodenfliesen
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Wandfliesen, teilweise Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbeläge:	Erster Kellerraum Decke abgehangen mit Gipskarton mit LED-Beleuchtung, Waschküche Gewölbekappendecke
Sonstiges:	Waschmaschine auf Sockel aufgesetzt.

#### Erdgeschoss:

##### Wohnung 1:

##### Dusche/WC

(innenliegend)

Bodenbelag:	kleinformatige Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Raufasertapete
Ausstattung:	Duschkabine mit Duschvorhang, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, großes Acrylwaschbecken, Handtuchheizkörper, motorische Zwangsentlüftung, Insgesamt Ausstattung aus den 70er Jahren

##### Eingangsdiele

Bodenbelag:	massive dicke Fliesen, in Eigenleistung verlegt
Wandbelag:	tlw. Tapete, überwiegend Riemchen mit Natursteinoptik
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Sonstiges:	Sicherungskasten neben der Wohnungseingangstür mit kleineren Drehsicherungen, allerdings mit FI-Schalter, im Jahr 1988 eingebaut.

##### Küche(1 Stufe tiefer)

Bodenbelag:	in Eigenleistung verlegte Fliesen
Wandbelag:	Tapete, kein Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	als Pultdach ausgeführt mit Gipskarton, mit Raufasertapete mit Anstrich



Sonstiges: Hier ist eine neue Kippsicherung und FI-Schalter aus BJ 2015.  
Sitzbank in Eigenleistung gemauert; mit Juramarmorplatte;  
darunter soll eine Heizung sein.

Wohnzimmer (1/2 Stufe höher),  
Arbeitszimmer

Bodenbelag: Laminat  
Wandbelag: Tapete  
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Wintergarten

Bodenbelag: in Eigenleistung erbrachte Bodenfliesen  
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich, tlw. Rollanstrich  
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

Wohnung 2:

(im Sanierungs-/Rohbauzustand)

Bodenbelag: alte PVC-Beläge  
Wandbelag: Wandtapeten sind abgerissen, Fliesen im Küchenbereich sind  
abgerissen  
Deckenbelag: überwiegend Kiefernholzverkleidung  
Heizung: Flachheizkörper mit Thermostatventil, ältere Ausführung  
tlw. keine Heizkörper.  
Sonstiges: 2 Räume sind durch eine Leichtbauwand nachträglich  
zugemauert worden, zwischen 2 Räumen ist ein Fensterele-  
ment in der Wand.  
Im Treppenflur ist eine Holztreppe zum Dachgeschoss,  
die oben verschlossen worden ist.  
Rampe vom Flur an der Tür runter in den verlängerten  
Flurbereich.

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: ca. 1,40 m hoch Fliesen, darüber Holzverkleidung  
Deckenbelag: Holzverkleidung  
Ausstattung: Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten,  
Waschbecken,  
Sonstiges: Das Badezimmer ist kernsanierungsbedürftig.  
Elektroschalter sind aus den 70er Jahren.  
Der Sicherungskasten ist mal erneuert worden mit FI-Schalter.

## Bauteil 2:

### Küche

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich, kein Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung

### innenliegende Dusche/WC

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele mit integrierten Halogenleuchten
Ausstattung:	Waschbecken, wandhängendes WC mit Wand-einbau-spülkasten, Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas, Handtuchheizkörper. Waschmaschinenanschluss vorhanden

### Schlafzimmer

(1 Stufe höher)

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Feuchtraumpaneele bzw. Reibputz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Feuchtraumpaneele

### Wohn- /Esszimmer

(2 Stufen tiefer)

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung, niedrige Raumhöhe

### Flur

Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Bodenbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

### Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbeläge:	Rollputz
Ausstattung:	Einbaubadewanne, wandhängendes WC mit Wand-einbauspülkasten, Waschbecken, Urinal mit Druckspülung Insgesamt auch aus den 80er Jahren.

### Außenküche

Von außen an dem Bungalow angebaut bzw. ein Bestandteil des Gebäudes, überdacht, zum Hof offen, mit Rollladen, elektrisch bis Fußboden und dann eine Stufe höher ein, Podest und ein WC in einfachster Ausführung.

### WC

Bodenbelag:	Fliesen, Küchenbereich PVC auf Beton
Wandbelag:	Reibputz
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Elektrodurchlauferhitzer für das Bad (befindet sich hier).

Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG - DG:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. abschließbar, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt, tlw. motorisch betrieben
	BT 1 -EG:	Fensterbänke in Juramarmor
		Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion, tlw. Holzkonstruktion, mit Isolierverglasung
Innentüren:	KG:	überwiegend keine Türen
	EG-DG:	
	BT 1:	überwiegend Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. 2-flg. Tür in Holzkonstruktion
	BT 2:	unterschiedliche Sorten Holztüren, mit Metallzarge
Balkon/Terrassentür:	EG:	Hebe-/Drehtür abschließbar in einfacher Ausführung, mit Isolierverglasung außen mit Fliesengitter
	Tür zum Wintergarten/Anbau:	2-flg. Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Zylindereinsteckschloss
	DG:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff
Balkon:	Tragkonstruktion:	Stahlbeton
	Belag:	Spaltklinker
	Brüstungsgeländer:	Metallkonstruktion in Eigenleistung
Küchenausstattung:		nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:		Anschluss an Versorgungsnetz einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	BT 1:	zentral über Heizung
	BT 2:	Elektrodurchlauferhitzer
Art der Beheizung:	Bauteil 1:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, auf Sockel aufgesetzt
	Bauteil 2:	Gaszentralheizung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	<p>Kamin mit Einsatz, in Eigenleistung erstellt, mit Klinkersteinen ummauert, tlw. mit Juramarmor, oben die Gaubenbereiche mit Brandschutzplatte und Buntsteinputz</p> <p>Kamin Anbau/Wintergarten: mit Einsatz, massiv gemauert mit Kopfsteinpflaster in Naturstein</p>
Bauzustand:	<p>BT 1: Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.</p> <p>Der Zustand der Wohnung 1 ist als durchschnittlich einzustufen. Der Zustand der Wohnung 2 ist als kernsanierungsbedürftig einzustufen.</p>
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand, tlw. erheblicher Instandhaltungsstau und Modernisierungsstau

## 4.5 Beschreibung des Bauteils 3

**Wintergarten**, mit Satteldach, angebaut an Bauteil 1, mit Zugang zu den jeweiligen Wohnungen. Es ist gleichzeitig wie eine Art Windfang für die beiden Wohnungen im Bauteil 1. Der Wintergarten hat eine Größe von 4,62 m x 5,10 m.

Fassade:	Sockelbereich: Klinker, darüber tlw. Holzverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	tlw. Klinker, tlw. Reibputz mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen, moderne Fenster
Eingangstür:	2-flügelige Terrassentür mit Zylindereinsteckschloss
Seitentür zum Garten:	1-flg. Terrassentür in Dreh-/Kippausführung
Kaminofen:	Eigenkonstruktion, Abgasrohr mit massiven gusseisernen Rohren improvisiert.

## 4.6 Beschreibung des Bauteils 4

### Nebengebäude auf der Rückseite des Hauptgebäudes:

In der letzten Reihe befindet sich ein Nebengebäude, das eingeschossig mit einem Dach, teilweise als Pultdach, ausgeführt ist

Dieses Gebäude weist extrem starke Fassadenschäden auf. Die Decke des Nebengebäudes zeigt erhebliche Mängel, da der Beton großflächig abfällt. Provisorisch aufgesetzte Sandwichplatten sind teilweise weggefliegen. Die Kunststofffenster sind von unterschiedlichen Sorten und Baujahren. Das Nebengebäude ist ohne Wert, da es zu viele Schäden aufweist und eine Sanierung sich nicht lohnen würde.

An diesem Nebengebäude gibt es zusätzlich einen Anbau, der durch einen seitlichen Eingang zugänglich ist. Die Decke dieses Anbaus ist eine Betondecke mit Kappendecken und stark verrosteten Stahlträgern. Die Nebeneingangstür ist eine Kunststoffkonstruktionstür. Dieser Anbau ist ein offener Bereich, der provisorisch in Holzkonstruktion überdacht ist. Es ist im Prinzip abbruchreif bzw. fällt schon in sich zusammen.

## 4.7 Beschreibung des Bauteils 5

Die Garage und der seitliche Abstellraum sind jeweils mit einem einfachen Stahlschwingtor ausgestattet. Das Gebäude wurde in Eigenbau errichtet und besteht aus einer Holzkonstruktion mit einer Verkleidung aus Sandwichpaneelen. Der Fußboden besteht aus grob abgezogenem Beton, weist teilweise Risse auf und fällt zum Innenhof hin ab. Die Decke ist als Holzbalkende-

cke ausgeführt. Am Kopfbereich befindet sich ein Fenster mit Rollläden. Strom ist vorhanden. Die Deckenverkleidung wurde ebenfalls in Eigenbau hergestellt und besteht teils aus Gipskarton, teils aus einem Rollanstrich. Der seitliche Abstellraum ist nur an der Rückseite mit Betonfertigungskübeln geschlossen.

#### 4.8 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss  
Gasanschluss  
Stromanschluss  
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Allgemeine Außenanlagen und Befestigungen:

- Hinter dem Wintergarten befindet sich eine befestigte Fläche mit Verbundpflaster.
- Auf der bewohnten Seite des Gartens ist ebenfalls Betonverbundpflaster vorhanden.
- Eine Terrasse auf der bewohnten Seite ist ringsherum windgeschützt durch Fensterelemente, die im Mauerwerk eingesetzt sind. Diese Terrasse der Hauptwohnung hat eine Größe von ca. 4,17 m x 4,90 m.
- Die Terrasse der Einliegerwohnung misst 5,45 m x 9,71 m.
- Insgesamt sind im Garten unterschiedliche Bodenbeläge vorhanden.
- Die Zuwegung im Vorgarten besteht aus Betonpflastersteinen, und die Randsteine sind aus Granit (ehemalige Bordsteine).
- Im Vorgarten gibt es Blumenbeete und einen Springbrunnen.
- Der Vorgarten ist relativ gepflegt angelegt, ist aber insgesamt, als alt und viel improvisiert, weshalb ihm kein Wert beigemessen wird.
- Ein Holzgartenhaus befindet sich seitlich, welches mit Blumenkübelbetonelementen erstellt wurde und eine Betondachpfanneneindeckung besitzt.

- Bauteil unter dem Balkon

Unter dem Balkon befindet sich ein nachträglich angebauter Abstellraum. Dieser Anbau hat von außen Abmessungen von ca. 2,50 m x 2,50 m. Er ist ohne Wert. Die Konstruktion besteht aus einer Holzbalkendecke mit Sandwichplatten und ist überall luftig und unter den Fenstern nicht verschlossen. Die Fassade giebelseitig, wo sich der Balkon befindet, ist komplett sanierungsbedürftig, und der Balkon selbst ist stark schadhaft.

Zufahrt und Hoffläche:

- Die Zufahrt zum Gebäude ist eine relativ lang gezogene innere Erschließung, die asphaltiert ist.
- Seitlich der Zufahrt befindet sich einerseits ein Metallstabzaun zum Nachbarn.

- Andererseits, zum Hof und zur Ackerfläche hin, gibt es eine niedrige Mauer mit Mauerwerkspollern in Fertigelementen, mit Kiesbett in Metall dazwischen. Diese Struktur zieht sich über die gesamte Seite, ist teilweise etwas höher und mit Holzfüllung versehen.
- Die Hoffläche ist ebenfalls asphaltiert und wirtschaftlich komplett abgenutzt, aber soweit noch in Ordnung nutzbar.

Zustand der Außenanlagen:

Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich 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.

#### Allgemeine und äußere Schäden:

- Die Fassade giebelseitig ist komplett sanierungsbedürftig, insbesondere im Bereich des Balkons.
- Mauerwerks- und Putzrisse sind an der Fassade vorhanden.
- Der Gaubendachüberstand ist schadhaft; das Holz ist morsch und fällt herunter.
- Die Hoffläche ist wirtschaftlich komplett abgenutzt.

#### Wohnung Nr. 1:

##### Kellergeschoss (Haupthaus rechte Seite):

- Leichte Feuchtigkeitsspuren an den Wänden sind vorhanden.
- Im Heizungsraum sind Feuchtigkeitsschäden bis zur Decke hochgezogen.
- In den Kellerräumen tritt aufsteigende Feuchtigkeit bis zu einer Höhe von ca. einem halben Meter auf.
- Die Kellertreppe ist eine Eigenbau-Stahlbetontreppe.

##### Erdgeschoss (Haupthaus):

- Im Badezimmer ist an einer Stelle die Wandfliese aufgebrochen.
- Die Ausstattung des Badezimmers stammt aus den 70er Jahren.
- Die Hauseingangstür ist eine einfache Alukonstruktionstür aus den 70er Jahren.
- In der Küche besteht eine Stolperkante von ca. 5 cm.
- Ein Fliesenspiegel an den Wänden der Küche fehlt.
- Das Brüstungsgeländer zur Kellertreppe in der Küche ist eine in Eigenleistung erstellte Metallkonstruktion aus Stabstahl (Baueisen).
- Die Fenster im Esszimmer sind Kunststoffkonstruktionen mit Doppelverglasung, vermutlich aus den 70er Jahren, ohne Rollläden.
- Die Terrassenausgangstür ist eine einfache Hebe-/Drehtür aus den 70er Jahren.
- Im Wohnzimmer, im Deckenbereich, besteht ein Feuchtigkeitsschaden; die Tapete muss erneuert werden.
- Hinter dem Kamin im Wintergarten sind Feuchtigkeitsspuren vorhanden.
- Die Wände im Wintergarten sind teilweise mit Rollanstrich versehen.
- Die Tür zum Wintergarten ist eine doppelflügelige Holzkonstruktionstür älterer Ausführung.

##### Dachgeschoss:

- Der Balkon ist stark vermoost und schadhaft und muss komplett erneuert werden.
- Das Brüstungsgeländer des Balkons ist eine Metallkonstruktion in Eigenleistung.
- Das Dachflächenfenster am Kopfe des Treppenhauses in Holzkonstruktion ist stark schadhaft und erneuerungsbedürftig.
- Im Wintergarten des Elternschlafzimmers ist die Holzverkleidung der Decke teilweise stark gewölbt



### **Wohnung Nr. 2:**

**Die gesamte Wohnung befindet sich in einem komplett kernsanierungsbedürftigen Zustand bzw. Rohbauzustand.**

- Alte PVC-Beläge sind vorhanden.
- Wandtapeten und Fliesen im Küchenbereich sind abgerissen.
- Es sind teilweise Mauerwerksrisse und Putzrisse vorhanden.
- Die Kunststofffenster stammen aus den 80er Jahren.
- Die Heizkörper sind ältere Ausführung.
- In den Räumen am Kopf fehlen Heizkörper.
- Zwei Räume wurden nachträglich durch eine Leichtbauwand zugemauert.
- Das Badezimmer ist kernsanierungsbedürftig.
- Die Elektroschalter stammen aus den 70er Jahren.
- Die Holztreppe zum Dachgeschoss ist oben verschlossen.
- Der Kellerraum der Einliegerwohnung weist komplett starke Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die Decke im Durchgangsbereich 3 ist aufgeschlagen. Eine Trennmauer zur Nachbarwohnung ist nachträglich aufgemauert und nicht ganz fertiggestellt; das Mauerwerk ist im Rohbauzustand, die Unterspannbahn ist sichtbar, und die Decke muss neu abgefangen werden.

### **Nebengebäude und Anbauten:**

**Die Nebengebäude sind insgesamt in einem wirtschaftlich abgenutzten und stark schadhafte Zustand. Diesen Gebäuden kann kein Wert beigemessen werden.**

- Das Nebengebäude auf der Rückseite des Wohnhauses BT 1 weist extrem starke Fassausschäden auf.
- Der Beton fällt großflächig von der Decke des Nebengebäudes ab.
- Provisorisch aufgesetzte Sandwichplatten sind teilweise weggefliegen.
- Die Kunststofffenster sind von unterschiedlichen Sorten und Baujahren.
- Der Anbau an diesem Nebengebäude hat eine Betondecke mit Kappendecken und stark verrosteten Stahlträgern.
- Dieser Anbau ist ein offener Bereich, der provisorisch in Holzkonstruktion überdacht ist und ist fast abbruchreif bzw. fällt schon in sich zusammen.
- Der nachträglich angebaute Abstellraum unter dem Balkon ist ohne Wert. Seine Konstruktion besteht aus einer Holzbalkendecke mit Sandwichplatten, ist überall luftig und unter den Fenstern nicht verschlossen

### **Bungalow: (Bauteil 2)**

- In der Küche fehlt ein Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich.
- Die Ausstattung des Badezimmers stammt aus den 80er Jahren.
- Der Abstellraum am Gebäude innenhofseitig ist ohne besonderen Wert.

## **5.2 Wirtschaftliche Wertminderung**

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Die Gebäude weisen zu viele provisorische in Eigenleistung erstellte Innenausbauten auf. Der Innenausbau ist inhomogen und weist viele unterschiedliche Ausbauqualitäten (Türen, Oberbeläge, Fenster) auf.

### **5.3 Risikoabschlag aufgrund fehlender Baugenehmigungen**

Über die Gebäude sind keine Bauakten vorhanden. Es besteht aus sachverständiger Sicht das Risiko, dass einige Baukörper ohne Baugenehmigung errichtet worden sind.

Insbesondere ist die Nutzung des Bauteil 2 als Wohnraum baurechtlich problematisch, da es ursprünglich eine Garage war und über die Jahre hinweg erweitert wurde und schließlich als Wohnung genutzt wird. Ob eine nachträgliche Nutzung erteilt wird, kann nur durch einen entsprechenden Bauantrag geklärt werden.

### **5.4 Risikoabschlag wegen Altlastenverdachtsfläche**

Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht

## **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)

Da Baupläne nicht vorhanden sind, wurden die Abmessungen aus tim-online.nrw.de und hier aus der Flurkarte abgegriffen.

		m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Bauteil 1</b>	<b>KG</b>	15,65	8,96	1	140,22
	<b>EG</b>	15,65	12,02	1	188,11
		15,65	2,88	1	45,07
		3,63	9,555	1	34,68
	<b>DG</b>	15,65	8,96	1	140,22
		3,63	9,555	1	34,68
			BGF	Summe	583,00
<b>Bauteil 2</b>	EG	aus Tim-online entnommen rd.			104,00
<b>Bauteil 3</b>	EG	5,94	4,79	1	28,45
<b>Bauteil 4</b>	EG	6,87	3,5	1	24,05
		9,39	4,55	1	42,72
		6,01	3,51	1	21,10
	OG	5	4,55	1	22,75
<b>Bauteil 5</b>	Garage	aus Tim-online entnommen rd.			27
Gartenhaus		aus Tim-online entnommen rd.			14,8

Nebenrechnung:		m <sup>2</sup>	
BT 1:	unterkellert	420,7	72%
	nicht unterkellert	162,3	28%

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

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig mittels Umrechnungskoeffizienten, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Gebäude	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
<b>Bauteil 1</b>					
<b>Wohnung Nr. 1</b>					
<b>Erdgeschoss</b>					
Badezimmer	1,90	1,71	1	3,25	3,25
Diele	3,53	2,90	1	10,24	
	2,83	0,88	-1	-2,49	7,75
Küche	3,44	4,47	1	15,38	
	1,25	2,92	-1	-3,65	
	0,25	0,40	-1	-0,10	11,63
Esszimmer	2,93	7,16	1	20,98	
	0,65	2,23	-1	-1,45	19,53
Wohnzimmer	3,36	4,46	1	14,99	14,99
Arbeitszimmer	3,08	3,64	1	11,21	11,21
Wintergarten	8,31	3,19	1	26,51	
	1,00	2,50	-1	-2,50	24,01
Terrasse	4,17	4,90	0,25	5,11	5,11
				<b>Summe</b>	<b>97,47</b>
<b>Dachgeschoss</b>					
	überschlägig mittels				
	Umrechnungskoeffizienten				
	BGF	139,64	0,47		<b>65,63</b>
				<b>insgesamt</b>	<b>163,10</b>

Bauteil 3: Windfang (Art Wintergarten)

4,62 m x 5,10 m = 23,56 m<sup>2</sup>

Gebäude	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
<b>Bauteil 1</b>					
<b>Wohnung Nr. 2 - EG</b>					
Flur	3,65	1,22	1	4,45	
	1,10	1,02	1	1,12	5,58
Badezimmer	1,75	1,89	1	3,31	3,31
Durchgangsraum 1	3,56	4,45	1	15,84	15,84
Durchgangsraum 2	3,90	4,46	1	17,39	17,39
Raum eingangsseitig	3,62	3,93	1	14,23	14,23
gefangener Raum	5,27	2,95	1	15,55	15,55
Durchgangsraum 3	2,28	2,96	1	6,75	6,75
Terrasse	5,45	9,71	0,25	13,23	13,23
				<b>Summe</b>	<b>91,87</b>

Gebäude	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
<b>Bauteil 2</b>					
<b>Wohnung Nr. 3-EG</b>					
Wohnzimmer	3,90	7,97	1	31,08	
	4,08	0,50	-1	-2,04	
	1,47	1,01	1	1,48	30,53
Bad	1,59	2,66	1	4,23	4,23
	1,58	2,22	1	3,51	3,51
Küche	1,85	5,21	1	9,64	
	1,80	2,66	1	4,79	14,43
Dusche/WC	1,65	2,65	1	4,37	4,37
Schlafzimmer	3,60	3,13	1	11,27	11,27
				<b>Summe</b>	<b>68,33</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 Grundstücksteilmarkt 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 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Rendite-objekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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



### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2025 = 110 €/m².**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksgröße	=	650 qm

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):	1519 m²
davon:	
Bauland	1519 m²

---

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	110 €/m²
-------------------------------	----------

---

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	-15%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	-3%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

---

Auf- / Abschlag gesamt:	-18%	-19,8 €/m²
-------------------------	------	------------

---

Baulandwert, beitragsfrei somit:	90,2 €/m²
----------------------------------	-----------

Wert des Baulandes, gerundet:	90 €/m²
-------------------------------	---------

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

---

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	1519	90,00 €	136.710,00 €
Gartenland:	0	- €	- €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	136.710,00 €
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>138.000 €</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:**

Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß. Umrechnungskoeffizienten sind durch den Gutachterausschuss nicht vorgegeben. Daher wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 15% angesetzt.

### **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:**

Der Zuschnitt ist durch die lange Zufahrtsstraße ungünstig, da ca. 225 m<sup>2</sup> als reine Verkehrsfläche genutzt wird. Es wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 3 % angesetzt.

### **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 miteingefasst 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 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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> 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, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingerechnet 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 Erfahrungssätze 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 Bewirtschaftung 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. Bodenschätzen 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 Instandhaltungstau 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 gewöhnlichem 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 Augenscheinnahme 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 Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	BT 1: Zweifamili- enhaus	BT 2: Einfamilien- haus	BT 3: Anbau (Wintergarten- ähnlich)
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	583,00 m²	104,00 m²	28,45 m²
<b>Baupreisindex</b> (BPI) 05.03.2025 (2010 = 100)	187,2	187,2	187,2
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	702,00 €/m² BGF 1.314,14 €/m² BGF	992,00 €/m² BGF 1.857,02 €/m² BGF	925,00 €/m² BGF 1.731,60 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	766.143,62 €	193.130,08 €	49.264,02 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	766.143,62 €	193.130,08 €	49.264,02 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 526.723,74 €	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 132.776,93 €	linear 60 Jahre 25 Jahre 58,33 % 28.735,70 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	239.419,88 €	60.353,15 €	20.528,32 €
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	239.419,88 €	60.353,15 €	20.528,32 €

Gebäudebezeichnung	BT 4: Nebenge- bäude	BT 5: Garage	
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	pauschale Wert- schätzung	27,00 m²	
<b>Baupreisindex</b> (BPI) 05.03.2025 (2010 = 100)		187,2	
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag		245,00 €/m² BGF 458,64 €/m² BGF	
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen		12.383,28 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)		12.383,28 €	
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND)		linear 60 Jahre 15 Jahre	

• prozentual		75,00 %	
• Betrag		9.287,46 €	
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		3.095,82 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	3.000,00 €	3.095,82 €	

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>326.397,17 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>16.319,86 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>342.717,03 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>138.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>480.717,03 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>0,83</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>398.995,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>87.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>311.995,13 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>312.000,00 €</b>



#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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), ausgebaut und nicht ausgebaut 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: BT 1: Zweifamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	14,8 %	66,3 %	15,6 %	0,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: BT 1: Zweifamilienhaus

##### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	14,8	96,94
2	725,00	66,3	480,67
3	835,00	15,6	130,26
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 732,03 gewogener Standard = 2,1			

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 732,03 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 722,52 €/m² BGF  
 rd. 723,00 €/m² BGF

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	14,8	86,58
2	650,00	66,3	430,95
3	745,00	15,6	116,22
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 655,38 gewogener Standard = 2,1			

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 655,38 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 646,86 €/m² BGF  
rd. 647,00 €/m² BGF

#### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]      [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	723,00	421,00	72	521,00
Gebäudeteil 2	647,00	162,00	28	181,00
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>702,00</b>

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: BT 2: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,7	0,3			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	33,5 %	65,0 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### BT 2: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	33,5	308,20
2	1.025,00	65,0	666,25
3	1.180,00	1,5	17,70
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 992,15 gewogener Standard = 1,7			

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		992,15 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,00
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	992,15 €/m² BGF
	rd.	992,00 €/m² BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: BT 3: Anbau (Wintergartenähnlich)

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	47,0 %	48,0 %	5,0 %	0,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: BT 3: Anbau (Wintergartenähnlich)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	47,0	406,55
2	965,00	48,0	463,20
3	1.105,00	5,0	55,25
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 925,00 gewogener Standard = 1,6			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	925,00 €/m² BGF
	rd.	925,00 €/m² BGF

### Ermittlung des Gebäudestandards:

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

## BT 5: Garage

## Garagen

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

=	245,00 €/m² BGF
rd.	245,00 €/m² BGF

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).

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).

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder

Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten  $\cdot$  Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

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

### Regionalfaktor

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (326.397,17 €)	16.319,86 €
Summe	16.319,86 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: BT 1: Zweifamilienhaus

Das ca. 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0

Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	5,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1925 = 100$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 100 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$ ) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 55 \text{ Jahre} =$ ) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 1: Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: BT 5: Garage**

Das 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1970 = 55$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$ ) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} =$ ) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 45 \text{ Jahre} =$ ) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 5: Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

#### **Alterswertminderung**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

## Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 17 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## 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		-87.000,00 €
• Bauschäden- und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-22.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €	
• Wohnung Nr. 2- Ausbaukosten, alterswertgemindert und nicht wertgemindert	-40.000,00 €	
• Risikoabschlag wegen fehlender Baugenehmigungen	-10.000,00 €	
• Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht	-5.000,00 €	
Summe		-87.000,00 €



## 9.5 Ertragswertermittlung

### 9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### **Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze

werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **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.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)**

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung 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.

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

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 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 Instandhaltungstau 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 gewöhnlichem 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 Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 9.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
BT 1: Zweifamilienhaus	5	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
BT 2: Einfamilienhaus	4	Windfang	23,56		3,00	70,68	848,16
BT 3: Anbau (Winter- gartenähnlich)	3	Wohnung 3	68,33		5,40	368,98	4.427,76
BT 4: Nebengebäude	2	Wohnung 2	91,87		5,40	496,10	5.953,20
BT 5: Garage	1	Wohnung 1	163,10		5,50	897,05	10.764,60
Summe			346,86	1,00		1.872,81	22.473,72

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **22.473,72 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 6.439,14 €**  
**jährlicher Reinertrag** **= 16.034,58 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**2,00 %** von **138.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 2.760,00 €**  
**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 13.274,58 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)  
bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz  
und n = **25** Jahren Restnutzungsdauer **× 19,523**  
**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 259.159,63 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 138.000,00 €**  
**vorläufiger Ertragswert** **= 397.159,63 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 87.000,00 €**  
**Ertragswert** **= 310.159,63 €**

**rd. 310.000,00 €**

## 9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			159,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Windfang :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	----
Instandhaltungskosten	----	13,80	325,13
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,96
Summe			342,09 (ca. 40 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 3 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	942,95
Mietausfallwagnis	2,00	----	88,56
Summe			1.382,51 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.267,81
Mietausfallwagnis	2,00	----	119,06
Summe			1.737,87 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.250,78
Mietausfallwagnis	2,00	----	215,29
Summe			2.817,07 (ca. 26 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angegeben:

Der Gutachterausschuss legte zum 01.01.2025 die Zinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser fest. Diese bestehen aus einem Basiszinssatz, modifiziert durch wertrelevante Faktoren (u.a. Gebäudeart, Gemeinde). Eine Interpolation ist für gemeindebezogene Korrekturen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % angesetzt.

Kategorie	Ausprägung	Korrekturfaktor	Bewertungsobjekt
<b>Ausgangswert</b>	Liegenschaftszinssätze	0,76%	<b>0,76</b>
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	0,00%	
	Zweifamilienhaus	0,08%	<b>0,08</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	25–27 Jahre (Ø 26 J.)	0,00%	<b>0</b>
	28–32 Jahre (Ø 30 J.)	0,16%	
	33–37 Jahre (Ø 35 J.)	0,30%	
	38–42 Jahre (Ø 40 J.)	0,55%	
	43–59 Jahre (Ø 50 J.)	0,82%	
	60–80 Jahre (Ø 67 J.)	1,53%	
<b>Gebäudestandard</b>	Standard 1,0–2,3 (Ø 2,2)	0,00%	<b>0</b>
	Standard 2,4–2,9 (Ø 2,6)	-0,27%	
	Standard 3,0–5,0 (Ø 3,3)	-0,57%	
<b>Wohnfläche</b>	60,0–110,0 m² (Ø 101,1 m²)	0,00%	
	110,1–138,0 m² (Ø 125,2 m²)	0,18%	
	138,1–160,0 m² (Ø 150,2 m²)	0,41%	
	160,1–190,0 m² (Ø 175,7 m²)	0,62%	
	190,1–400,0 m² (Ø 226,4 m²)	0,99%	<b>0,99</b>
<b>Stadt</b>	Unna		<b>-0,3</b>
<b>Sachverständige</b>	Lage im Außenbereich/inhomogene Ausbau		<b>0,5</b>
<b>Ergänzung</b>	tlw. fehlende Baugenehmigungen		
	Summe		<b>2,03</b>
	Liegenschaftszinssatz	Summe rd.	<b>2,00</b>

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

## 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	-87.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauschäden- und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -22.000,00 €</li><li>• wirtschaftliche Wertminderung -10.000,00 €</li><li>• Wohnung Nr. 2- Ausbaukosten, alterswertgemindert und nicht wertgemindert -40.000,00 €</li><li>• Risikoabschlag wegen fehlender Baugenehmigungen -10.000,00 €</li><li>• Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht -5.000,00 €</li></ul>	
Summe	-87.000,00 €



## 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. **312.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **310.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude und Anbau, einem Bungalow und einer Garage mit Abstellraum bebaute Grundstück in

### **Reckerdingsweg 101, 59427 Unna**

Grundbuch von: Unna

Blatt: 285

Gemarkung: Afferde

Flur: 5

Flurstück: 132

zum Wertermittlungsstichtag **05.03.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**312.000,- €**

**in Worten: dreihundertzwölftausend Euro**

#### **Relative Werte**

relativer Bodenwert:	397,86 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-250,82 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>899,50 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,88</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>19,46</b>

## 10 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 18.11.2024*

**Bewertung:**

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

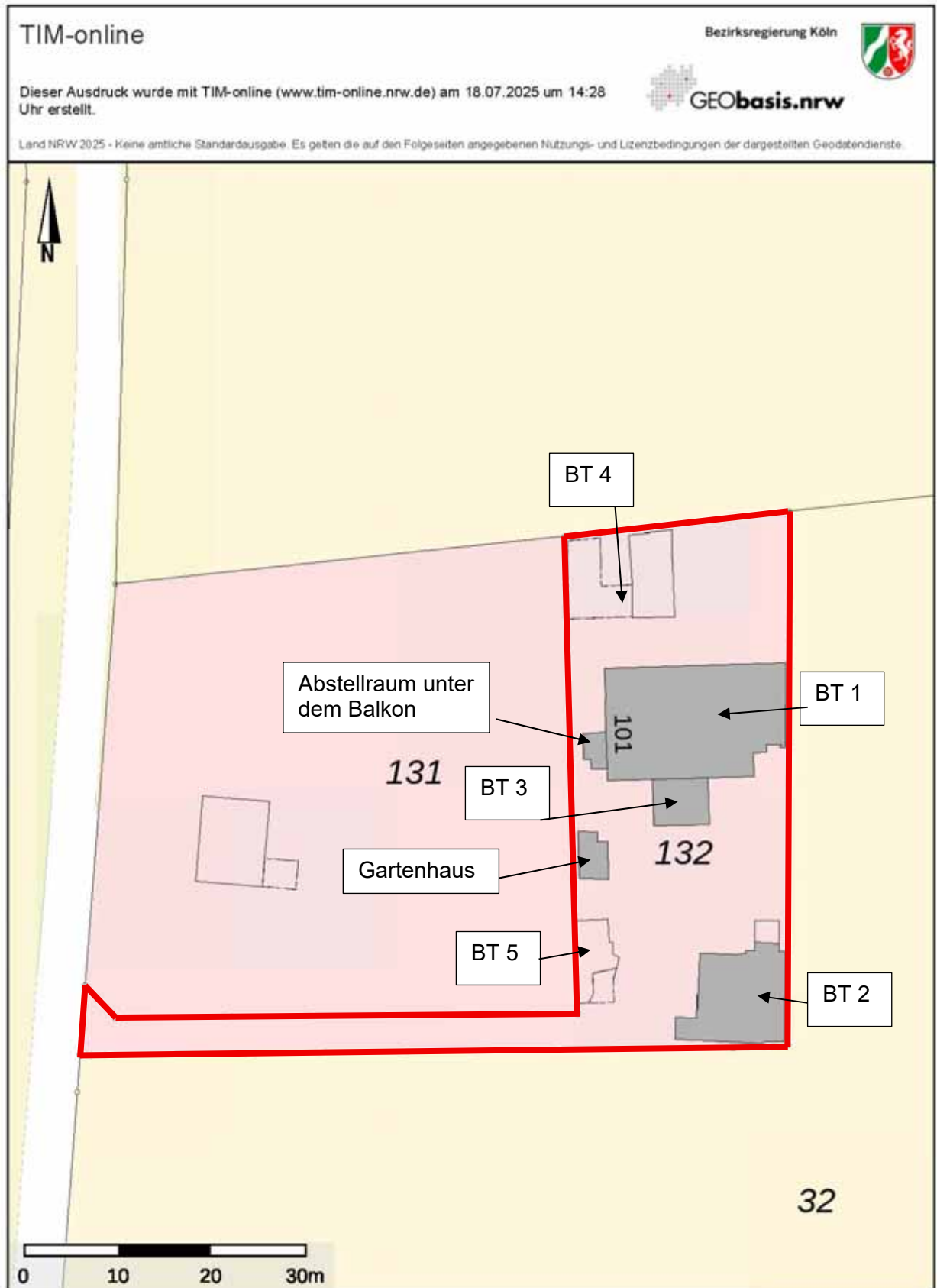
Lünen, den 26.08.2025

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

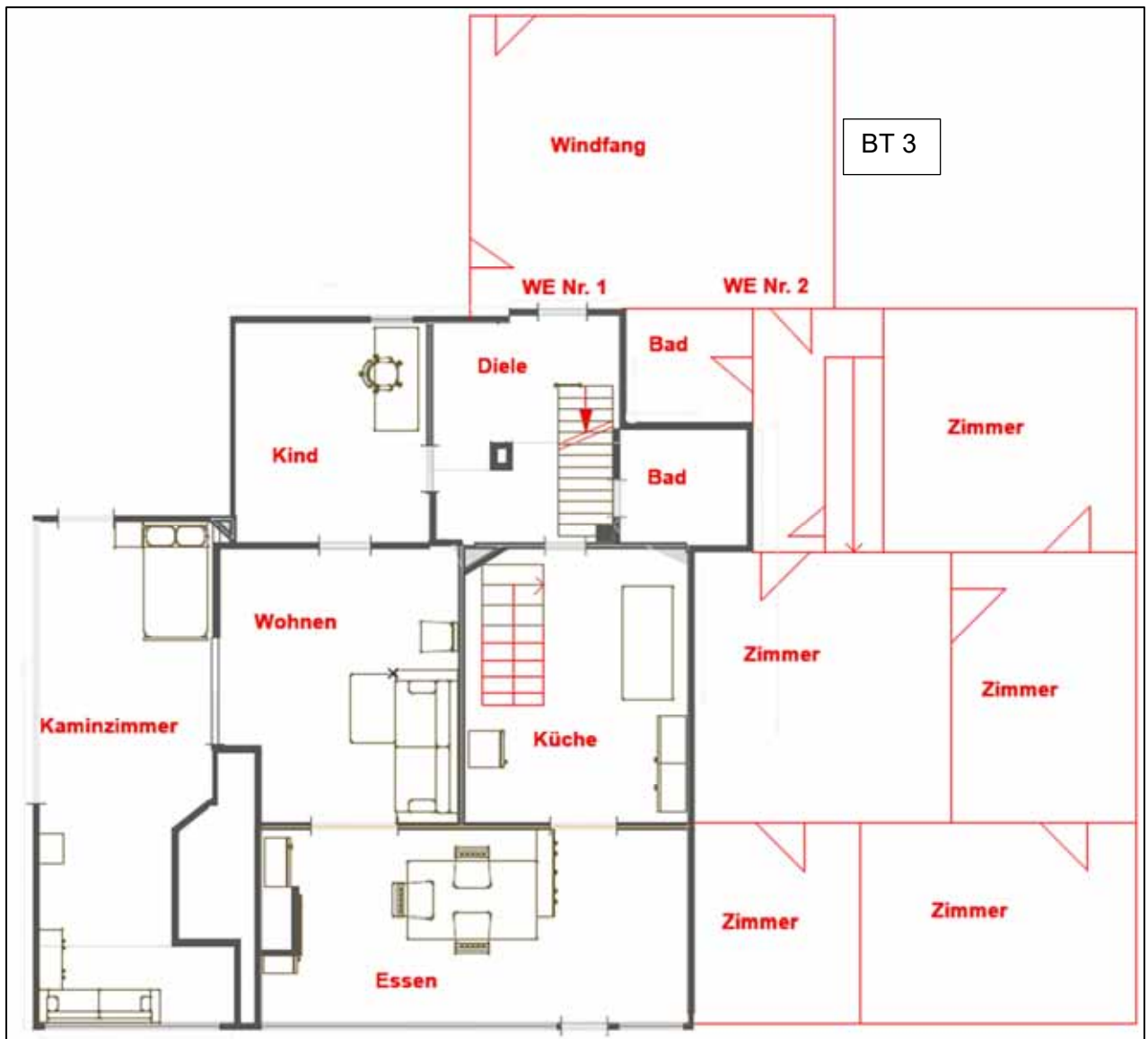
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 12.2 Flurkarte



## 12.3 Grundrisse /Schnitt

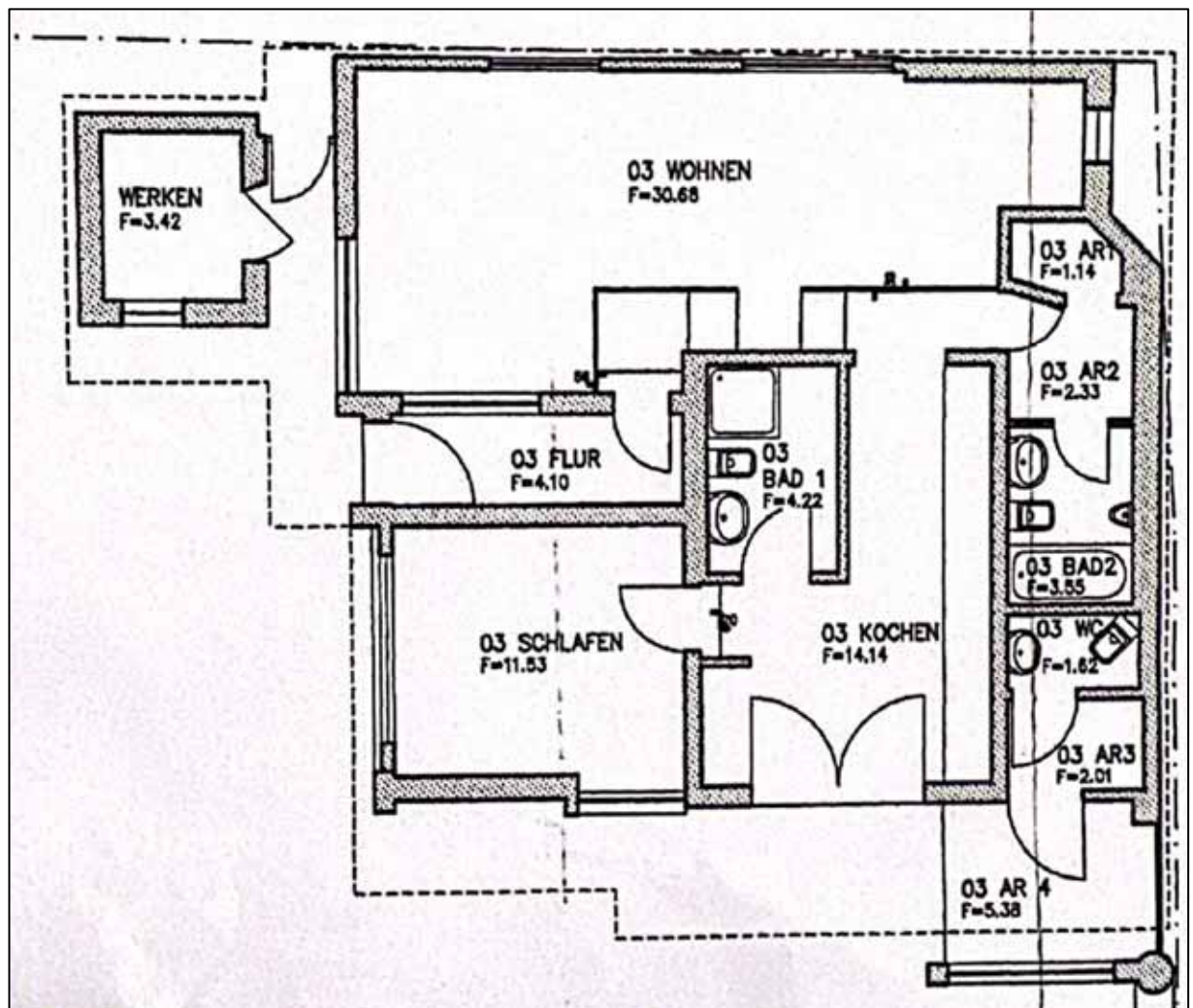
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.  
Die Skizzen dienen lediglich der Veranschaulichung der Raumaufteilung.



Bauteil 1: Skizze des Erdgeschosses  
gez. Afsin



Bauteil 1: Skizze des Dachgeschoss  
gez. Afsin



Bauteil 2: Wohnung Nr. 3 - Erdgeschoss

## 12.5 Außenfotos



BT 1 und BT 3 Südansicht



BT 1 und BT 3 Südansicht



Nordansicht





Nordwestansicht



Nebengebäude – BT 4



Nebengebäude -Innenhof





BT 2 - Nordansicht



BT 2 – Nordwestansicht



BT 2 – Westansicht



BT 5 - Garage



BT 5



Zufahrt