

# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Holzwickede, Blatt 5088 eingetragenen, und mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, Flur 4, Flurstücke Nr. 798 und ½ von 799, Hilsmannweg 6, 59439 Holzwickede



**Auftraggeber**

**Amtsgericht Unna**

**Aktenzeichen 002 K 031/23**

**Auftrag**

**vom 21.02.2024**

**Stichtag der Wertermittlung**

**13. Mai 2024**

**Ausfertigung**

**6-fach, Amtsgericht Unna**

**1-fach, Handakte**

**Umfang**

**28 Seiten**

**Verkehrswert:**

**318.000 €**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzbeschreibung	3
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Zweck	4
2.3	Ladungen, Ortsbesichtigung	4
2.4	Bewertungsgegenstand	4
2.4.1	Hinweis	4
2.5	Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen	4
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	5
2.7	Allgemeine Bedingungen	5
<b>3</b>	<b>Wertrelevante Merkmale</b>	<b>6</b>
3.1	Makro- und Mikrolage	6
3.2	Grundstücksbeschreibung	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Baulichkeiten</b>	<b>10</b>
4.1	Allgemeine Hinweise	10
4.2	Allgemeine Merkmale	10
4.3	Ausstattung und Ausführung	11
4.4	Bauzustand, Baumängel und Bauschäden	11
4.5	Technische Daten	12
4.6	Energetische Qualität	12
4.7	Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	13
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>15</b>
5.1	Begründung der Verfahrenswahl	15
5.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	16
5.3	Alterswertminderung	21
5.4	Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	22
5.5	Bodenwert	23
5.6	Marktanpassung und Sachwert	24
5.7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>26</b>
6.1	Allgemeines Ertragswertverfahren	26
6.2	Definition	27
6.3	Lage auf dem Grundstücksmarkt	27
6.4	Ergebnis	27

**Diese Pdf-Fassung des Gutachtens enthält keine Anlagen!**

# 1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	AG Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65a, 59425 Unna	
AZ Auftraggeber	002 K 031/23	
Grundbuch/Kataster	Holzwickede, Blatt 5088 Gemarkung Holzwickede Flur 4 Flurstücke Nr. 798 und 799 (1/2 Miteigentumsanteil) 353 m <sup>2</sup> und 87 m <sup>2</sup>	
Bewertungsgegenstand	mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebautes Grundstück, Hilsmannweg 6, 59439 Holzwickede	
Stichtag der Wertermittlung	13.05.2024	
Abschluss der Recherchen	20.06.2024	
Grundbuch Abt II	Teilungsversteigerungsvermerk	
Baulasten	keine	
Altlasten	keine	
Erschließungsbeiträge	keine	
Wohnungsbindung	keine	
Planungsrecht	§ 34 BauGB	
Bergschadensgefährdung	keine	
Wirtschaftliche Einheit	Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit	
Wohnfläche	rund 156 m <sup>2</sup>	
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren nach ImmoWertV	
objektspezifische Grundstücksmerkmale	Baumängel und Bauschäden	50.000 EUR
	Kosten für Baugenehmigung der Dachgauben	3.000 EUR
Bodenwert	62.558 EUR	
Sachwert	318.345 EUR	
Ertragswert	307.263 EUR	
Verkehrswert	318.000 EUR	
Einzelwerte	Flurstück Nr. 798	317.217 EUR
	Flurstück Nr. 799	783 EUR

## 1.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in 1993 in Holzwickede gelegenes Grundstück, bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschränkt begehbarem Spitzboden und einer Wohnfläche von rund 156 m<sup>2</sup> und Grundstücksgröße von 353 m<sup>2</sup> sowie ½ Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche von 87 m<sup>2</sup>. Das Ganze in zentraler Wohnlage bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

## 2 Allgemeine Angaben

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 002 K 031/23
- 2.2 Zweck** Ermittlung des Verkehrswerts im Teilungsversteigerungsverfahren
- 2.3 Ladungen, Ortsbesichtigung** Mit Schreiben vom 25.03.2024 wurden die Beteiligten vom geplanten Ortstermin am 24.04..2024 unterrichtet. In Abstimmung mit dem Miteigentümer fand der Ortstermin am 13.05.2024 statt. Es nahmen die Eigentümer und der Sachverständige teil.
- 2.4 Bewertungsgegenstand** mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebautes Grundstück, Flur 4, Flurstücke Nr. 798 und ½ von 799, Hilsmannweg 6, 59439 Holzwickede
- 2.5 Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV)
  - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
In der jeweils geltenden Fassung
- wesentliche Literatur**
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar/Handbuch, 6. Auflage
  - Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewert ermittlung für die Praxis (fortlaufende Aktualisierung)
  - Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswert-ermittlung
  - Zimmermann/Heller Der Verkehrswert von Grundstücken
- Unterlagen vom Amtsgericht**
- Gutachterauftrag vom 21.02.2023
  - Grundbuchauszug vom 21.02.2024
  - Liste Lage- und Objektbeschreibung
- Arbeitsunterlagen**
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
  - Auskunft Planungsrecht und Erschließung
  - Auskunft über Altlasten vom Landrat Kreis Unna
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Bergschadensauskunft Bezirksregierung Arnsberg
- Bauakte Gemeinde Holzwickede
- Basisdaten OnGeo
- Mietspiegel Holzwickede
- Eigene Marktuntersuchungen sowie Auskünfte von Behörden, Handwerkern und diversen Marktteilnehmern

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

## 2.7 Allgemeine Bedingungen

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren.

Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Makro- und Mikrolage

<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Regierungsbezirk</b>	Arnsberg
<b>Kreis</b>	Unna, Kreisstadt mit mehr als 400.000 Einwohnern, liegt östlich von Dortmund am Rand des Ruhrgebiets. Metallverarbeitung, Elektroindustrie, Maschinenbau und Dienstleistungen sind tragende Säulen des Wirtschaftsstandortes Unna. Aufgrund der günstigen Verkehrslage hat sich der Kreis Unna darüber hinaus zu einem Logistikstandort entwickelt.
<b>Gemeinde</b>	Holzwickede liegt in der Ballungsrandzone des östlichen Ruhrgebietes zwischen den Städten Dortmund und Unna als Grundzentrum mit ca. 17.000 Einwohnern. Größe und Einwohnerzahl sind wesentlich durch die kommunale Neuordnung des Jahres 1968 bestimmt, wobei die Ortsteile Hengsen, Holzwickede und Opherdicke zur heutigen Gemeinde Holzwickede zusammengeschlossen wurden.
<b>Infrastrukturen</b>	siehe Mikrolage
<b>Nähere Umgebung</b>	In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Einfamilienwohnhäuser unterschiedlicher Baujahre in offener und geschlossener Bauweise.

#### 3.2 Grundstücksbeschreibung

<b>Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt</b>	<p>Das Grundstück liegt etwa 3 km nördlich des Zentrums von Holzwickede und ca. 1 km östlich des Flughafens an der Straße Hilsmannweg, mit überwiegend von Anliegerverkehr geprägtem Verkehrsaufkommen. Das Grundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Das Geländeniveau ist eben.</p> <p>Die Größe ist gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch mit 353 m<sup>2</sup> zuzüglich ½ Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 799 von 87 m<sup>2</sup> angegeben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig. Der Straßenausbau ist fertig gestellt, die Straße ist gepflastert.</p>
<b>Immissionen</b>	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.

<b>Lagebeurteilung</b>	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none"><li>• mittlere Wohnlage</li><li>• durchschnittliche Nachfrage</li><li>• gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur</li><li>• normale bis leicht erhöhte Verkehrsimmissionen</li><li>• direkt zugeordneter Stellplatz</li></ul>
<b>Flächennutzungsplan</b>	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.
<b>Planungsrecht</b>	Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilungsgrundlage richtet sich nach § 34 BauGB.
<b>Entsorgung/Versorgung</b>	öffentliche Abwasseranlage, Gas, Trinkwasser, Strom
<b>Erschließungsbeitragsituation</b>	<p>Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas) Die Auskunft der Gemeinde Holzwickede vom 18.03.24 ergab, dass keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. BauGB an die Gemeinde Holzwickede zu entrichten sind.</p> <p>Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Hilsmannweg ausgeführt werden, sind für das Grundstück anteilig Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.</p>
<b>Wohnungsbindung</b>	keine, gemäß telefonischer Auskunft
<b>Baulasten</b>	Es bestehen keine Baulasten gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2024
<b>Altlasten</b>	Es besteht kein Altlastenverdacht, gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2024.
<b>Wirtschaftliche Einheit</b>	Die Grundstücke Flurstück Nr. 798 und 799 bilden eine wirtschaftliche Einheit.
<b>Grundbuch Abt. II</b>	Teilungsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.01.2024

## Mikrolage

### Wohnimmobilien Mikrolage

59439 Holzwickede, Hilsmannweg 6



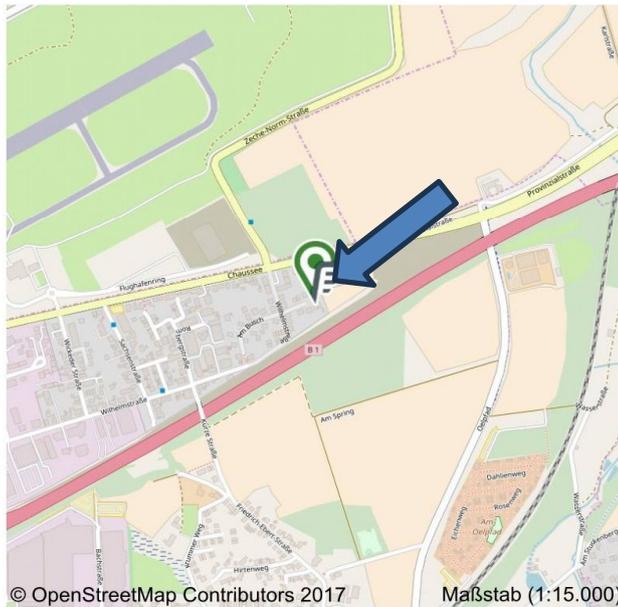
#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Holzwickede (1,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Holzwickede (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Dortmund Osteingang (11,8 km)
nächster Flughafen (km)	Dortmund Airport 21 (1,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Maßmann (0,1 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



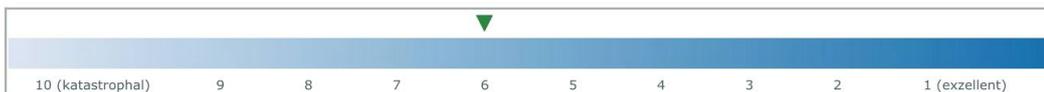
Allgemein_Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(1,9 km)
Krankenhaus	(3,6 km)
Apotheke	(1,4 km)
EKZ	(6,2 km)
Kindergarten	(1,3 km)
Grundschule	(1,4 km)
Realschule	(9,8 km)
Hauptschule	(2,1 km)
Gesamtschule	(4,8 km)
Gymnasium	(2,3 km)
Hochschule	(15,4 km)
DB_Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(1,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(11,8 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02643836 vom 23.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Allgemeine Hinweise

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Bauakte sowie der erfolgten Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes.

Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; **nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

### Anmerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Der Balkon konnte nicht besichtigt werden.

### 4.2 Allgemeine Merkmale

Es handelt sich nach den Unterlagen in der Bauakte um ein in 1993 in Fertig-Bauweise, Fabrikat Streif, errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschränkt begehbarem Spitzboden sowie einer in 2006 angebauten, in Massivbauweise errichteten Garage.

### Hinweis

Nach Angabe des Miteigentümers ist das Haus nicht in Fertig-Bauweise, sondern in Massivbauweise erstellt. Dies lässt sich allerdings ohne Bauteilöffnungen der Außenwände im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellen.

Auf dem Foto des Giebelaufbaus im Spitzboden ist jedenfalls zu sehen, dass hier Mauerwerk verwendet wurde.

Unabhängig von der Baukonstruktion wird die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden in Massiv- und Fertigbauweise in der „Fachwelt“ einheitlich bewertet.

#### 4.3 Ausstattung und Ausführung (wesentliche Merkmale)

<b>Konstruktion</b>	Fertigbauweise
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente
<b>Außenwände</b>	Kellergeschoss Kalksandstein Erdgeschoss Aufbau von Innen nach Außen ca. 32,6 cm, Gipskarton, Dampfdiffusionssperre, massive Holzfachwerkkonstruktion, Vollwärmedämmung, Holzwerkstoffplatte, Thermo-Sandwich-Fassadenplatten, Vormauerziegel
<b>Innenwände</b>	tragend ca. 12,6 cm massive Holzfachwerkkonstruktion, Wärmedämmung Dachgeschoss wie Erdgeschoss
<b>Geschossdecken</b>	Kellergeschoss Stahlbeton, Zementestrich Erdgeschoss massive Holzfertigteildecke Dachgeschoss Holzbalkendecke
<b>Dach</b>	Satteldach-Holzkonstruktion, 38° mit Pfannendeckung
<b>Fenster</b>	Edelholz-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden, im Kellergeschoss Kunststoff-Fenster, Bäder Ornamentglas
<b>Hauseingang</b>	Holzkonstruktion, Klingelanlage und Briefkasten
<b>Treppenhaus</b>	Betonkonstruktion mit Fliesen/Keramik, Edelstahlgeländer
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung mit getrennter Warmwasseraufbereitung (bereits erneuert)
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Elektroinstallation, Klimaanlage im Dachgeschoss, Satelliten-Antennenanlage
<b>Innentüren</b>	Edelholzfurniertüren
<b>Fußböden</b>	Fliesen, Keramikplatten, Laminat/Vinyl oder ähnlich
<b>Innenansichten</b>	Wände tapeziert, Decken gestrichen, teilweise vertäfelt
<b>Sanitäre Ausstattung</b>	im Kellergeschoss Bad, Dusche und WC, im Erdgeschoss Bad mit Wanne, WC, Wärmeheizkörper, Waschtisch, im Dachgeschoss Bad mit Dusche, WC und Waschtisch

<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen sind geprägt durch gepflasterte Wegflächen, an der Rück- und Seitenfront große Lichtschächte, Stahlgittermattenzaun mit Sichtschutz, Terrasse, an der Rückfront Strom- und Wasseranschluss, eine mehrstufige Mauer im hinteren Bereich des Grundstücks und ein Gartenhaus, ansonsten durch übliche Rasen-, Strauch und Beetbepflanzung														
<b>Energieausweis</b>	vermutlich kein Energieausweis														
<b>Raumaufteilung</b>	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechend zentral von der Diele aus erschlossene Räume. Die Aufteilung kann den beigefügten Grundrissen entnommen werden, die nur teilweise mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.														
<b>Dachgauben</b>	<p>Die vorhandenen Dachgauben sind in den Bauzeichnungen nicht eingezeichnet. Es fehlt daher die erforderliche Baugenehmigung. Nach Angabe der Miteigentümerin waren die Dachgauben bereits bei Erwerb des Hauses in 1998 vorhanden.</p> <p>Nach Besichtigung am Ortstermin werden die Dachgauben als genehmigungsfähig beurteilt. Es fehlt allerdings die behördlich Genehmigung. Die Kosten für die Anfertigung der erforderlichen Bauzeichnungen eines Architekten sowie für die Kosten der Baugenehmigung werden unter Punkt 5.7 wertmindernd berücksichtigt.</p>														
<b>Garage</b>	<table><tr><td>Fundament</td><td>Beton</td></tr><tr><td>Fussboden</td><td>Stahlbeton mit Estrichauflage</td></tr><tr><td>Konstruktion</td><td>24/20/17 cm Porenbeton</td></tr><tr><td>Dach,Decke</td><td>Holzkonstruktion</td></tr><tr><td>Dacheindeckung</td><td>Feuchtigkeitsisolierung, Schrägblenden aus Betondachstein mit Folie und Konterlattung einschl. Unterdach</td></tr><tr><td>Fassade</td><td>Klinkersteine</td></tr><tr><td>Tor</td><td>Sektionaltor aus Stahl, Tür und Fenster rückseitig</td></tr></table>	Fundament	Beton	Fussboden	Stahlbeton mit Estrichauflage	Konstruktion	24/20/17 cm Porenbeton	Dach,Decke	Holzkonstruktion	Dacheindeckung	Feuchtigkeitsisolierung, Schrägblenden aus Betondachstein mit Folie und Konterlattung einschl. Unterdach	Fassade	Klinkersteine	Tor	Sektionaltor aus Stahl, Tür und Fenster rückseitig
Fundament	Beton														
Fussboden	Stahlbeton mit Estrichauflage														
Konstruktion	24/20/17 cm Porenbeton														
Dach,Decke	Holzkonstruktion														
Dacheindeckung	Feuchtigkeitsisolierung, Schrägblenden aus Betondachstein mit Folie und Konterlattung einschl. Unterdach														
Fassade	Klinkersteine														
Tor	Sektionaltor aus Stahl, Tür und Fenster rückseitig														
<b>Derzeitige Nutzung</b>	durch Miteigentümer														
<b>Besondere Bauteile</b>	Hauseingangspodest, Terrasse, Balkon														

#### 4.4 Bauzustand/Baumängel und Bauschäden

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem noch ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand. Am Ortstermin wurden die nachstehend aufgeführten Baumängel und Bauschäden festgestellt.

Es wird im Übrigen vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

- Die Heizungsanlage ist ca. 30 Jahre alt und hat damit die durchschnittliche Lebensdauer deutlich überschritten, so dass zukünftig mit größeren Reparaturen bzw. auch mit einem Austausch/Erneuerung gerechnet werden muss.

Hierfür ist unter Beachtung des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine entsprechende Rücklage zu bilden, die die wertmindernd berücksichtigt werden muss.

- Die Sichtschutzmauer zum Nachbar des Hauses Nr. 8 ist beschädigt (Putz- und Klinkerschäden). Des Weiteren fehlt eine Absturzsicherung an dem Lichtschacht.
- An der Brüstung des Balkons sind Putz- und Mauerwerkschäden sowie starke Rissbildungen sichtbar. Außerdem fehlt eine Absturzsicherung.

Es wird empfohlen die Standsicherheit des Balkons überprüfen zu lassen.

- An der Giebelseite fehlt eine Absturzsicherung zum Lichtschacht
- Das elektrisch betriebene Garagentor lässt sich nicht vollständig öffnen
- Der Zutritt zum Balkon war nicht möglich, weil sich die elektrische Rolllade nicht bedienen ließ.
- An der Giebelseite sind an den Holzfenster sowie an den Sichtschutzelementen Anstrichschäden sichtbar
- Der Spitzboden war nicht begehbar, weil die Bodeneinschubtreppe nicht ordnungsgemäß eingebaut war

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, können die Beseitigungskosten für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden.

Ich halte einen Ansatz von 50.000 € für angemessen. Hierin sind die Kosten für die wesentlichen Reparaturmaßnahmen der Bauteile erfasst.

#### 4.5 Technische Daten

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung entnommen und stichprobenhaft geprüft. Die Wohnfläche beträgt 155,42 m<sup>2</sup>.

##### Umbauter Raum

Der umbaute Raum wurde der Bauakte entnommen und beträgt 687,42 m<sup>3</sup>.

#### 4.6 Energetische Qualität

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Heizkessel, die vor 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im

Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

### **Energieausweis**

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Energieausweis aus dem Jahr 2018 vorhanden. Gebäudeklasse F, 175 kWh (m<sup>2</sup> · a).

## **4.7 Allgemeine Beurteilung**

### **Lage/Grundstück**

Das Grundstück liegt etwa 3 km nördlich des Zentrums von Holzwickede und ca. 1 km östlich des Flughafens an der Straße Hilsmannweg, mit überwiegend von Anliegerverkehr geprägtem Verkehrsaufkommen. Das Grundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Das Geländeniveau ist eben.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage
- durchschnittliche Nachfrage
- gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur
- normale bis leicht erhöhte Verkehrsimmissionen
- direkt zugeordneter Stellplatz

### **Bauliche Anlagen**

Es handelt sich um ein in 1993 in Fertig-Bauweise, Fabrikat Streif errichtetes unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einer angebauten in 2006 in Massivbauweise errichteten Garage.

### **Bauzustand**

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem noch ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand mit geschätzten Baumängel und Bauschäden von 50.000 €.

### **Gesamteindruck**

Es handelt sich um ein zweckmäßig aufgeteiltes Einfamilienhaus in mittlerer Lage, nördlich des Zentrums von Holzwickede mit guten Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Dem zufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Sachwertverfahren ermittelt. Als Plausibilitätskontrolle wird zudem der Ertragswert ermittelt. Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x Marktanpassung durch Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

### Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztendlich wird auch noch eine Plausibilitätskontrolle über den Ertragswert durchgeführt.

## 5.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

## Gebäude

Die Brutto-Grundfläche wurde aus den genehmigten Bauzeichnungen der Bauakte der Stadt Unna mit aufgerundet 260 m<sup>2</sup> ermittelt.

## Garage

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt nach den vorliegenden Unterlagen rund 20 m<sup>2</sup>.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss – wie im vorliegenden Fall – bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe.

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1)</sup>						
<b>Keller-, Erdgeschoss</b>			<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>			
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105
<b>Keller-, Erd-, Obergeschoss</b>			<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>			
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105
<b>Erdgeschoss, nicht unterkellert</b>			<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>			
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335
<b>Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert</b>			<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>			
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und – Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Das Gebäude wird in die Klasse Reihenhäuser, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, Erd- und Obergeschoss, in die Standardstufe 3 mit 785 EUR/m<sup>2</sup> eingeordnet.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände					
Dach					
Fenster und Außentüren					
Innenwände und -türen					
Deckenkonstruktion/Treppen					
Fußböden					
Sanitäreinrichtungen					
Heizung					
Sonstige technische Ausstattung					
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>	<b>615</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>685</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>785</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>945</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>1180</b> EUR/m <sup>2</sup>



Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23 %	181 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15 %	118 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 %	39 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 %	71 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9 %	71 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	785 EUR/m <sup>2</sup>

### Korrekturen und Anpassungen

Die Gebäudeart bedarf keiner Kostenkorrektur. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts für das I. Quartal 2024 - von einem prozentualen Index von 163,3 Basisjahr 2015 = 100 ausgegangen. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Kostenkennwert	785 EUR/m <sup>2</sup>
Baupreisindex 02/2024	163,3
= korrigierter Kostenkennwert	1.282 EUR/m <sup>2</sup>

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rund 260 m<sup>2</sup> ermittelt.

## Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	1.282 EUR/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	260 m <sup>2</sup>
=	<b>Herstellungskosten Wohngebäude</b>	<b>333.320 EUR</b>

## Normalherstellungskosten für die Garage

Für die Garage werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

14. Garagen <sup>1</sup>		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen <sup>2</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

- 3: Fertiggaragen
- **4: Garagen in Massivbauweise**
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4 auf die Garage zu. Der Kostenkennwert von 485 EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche wird demnach für angemessen erachtet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts I. Quartal 2024 – ein Baupreisindex von 163,3 veröffentlicht. Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

<b>Kostenkennwert im</b>	Kostenkennwert	485 EUR/m <sup>2</sup>
x	Baupreisentwicklung	1,63,3
=	korrigierter Kostenkennwert	792 EUR/m <sup>2</sup>

### Herstellungskosten der Garage

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	792 EUR/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	20 m <sup>2</sup>
=	<b>Herstellungskosten Garage</b>	<b>15.840 EUR</b>

### In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es zusätzlich folgende Bauteile zu berücksichtigen. Dem Gartenhaus wird kein gesonderter Wert zugeordnet.

•	<b>Hauseingangspodest</b>	<b>1.000 EUR</b>
•	<b>Terrasse</b>	<b>8.000 EUR</b>
•	<b>Balkon</b>	<b>10.000 EUR</b>

Es handelt sich um übliche Kostenkennwerte, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen.

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Damit ergeben sich die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive Baunebenkosten) wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	333.320 EUR
	Herstellungskosten Garage	15.840 EUR
+	besondere Bauteile	19.000 EUR
=	<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>368.160 EUR</b>

## 5.3 Alterswertminderung

### Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird.

Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Unter Berücksichtigung des Baualters von 31 Jahren, des äußeren Erscheinungsbildes und des Bauzustandes wird dem Bewertungsobjekt noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 49 Jahren zu gemessen.

### **Alterswertminderung**

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear):  $(GND - RND) / GND \times 100$ .

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 49 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von 38,75 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 142.662 EUR.

## **5.4 Sachwert Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

### **Bauliche Außenanlagen**

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Flächen
- Gartenanlage

### **Erfahrungssätze**

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rund 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	368.662 EUR
– Alterswertminderung	142.662 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	225.498 EUR
x Erfahrungssatz	0,04
= <b>Sachwert bauliche Außenanlagen</b>	<b>9.020 EUR</b>

## 5.5 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses im Kreis Unna liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 1. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

- Lage Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Bodenrichtwert 175 EUR/m<sup>2</sup>
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Art der baulichen Nutzung W (Wohngebiet)
- Geschosse I – III
- Tiefe 30 Meter

### Bodenwert

Nach Vergleich der Zustandsmerkmale halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 175 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Der Bodenwert für die Verkehrsfläche wird nach Erfahrungswerten mit 10 % = rund 18 €/m<sup>2</sup> des Bodenwertes geschätzt. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Flurstück Nr. 798	353 m <sup>2</sup>	x	175 €	61.775 EUR
Flurstück Nr. 799	87 m <sup>2</sup>	x	18 € x 1/2	783 EUR
<b>Bodenwert</b>				<b>62.558 EUR</b>

## 5.6 Marktanpassung und Sachwert

**Vorläufiger Sachwert** Der vorläufige Sachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	225.498 EUR
+	Sachwert der Außenanlagen	9.020 EUR
+	Bodenwert	62.558 EUR
		<hr/>
=	<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>297.076 EUR</b>

### Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss im Kreis Unna für die-ermittelt und im Grundstückmarktbericht veröffentlicht.

Demnach wird bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von bis zu 300.000 EUR im Durchschnitt kreisweit ein Marktanpassungszuschlag von 6 % vorgenommen (Sachwertfaktor = 1,06). Für die Gemeinde Holzwickede wird anhand von Daten aus 2022 und 2023 bei einem vorläufigen Sachwert bis zu 300.000 € ein Sachwertfaktor von 1,28 veröffentlicht.

Hier handelt es sich jedoch um Durchschnittswerte. Einerseits ist zu bemerken, dass nachdem die Hauspreise seit Mitte 2022 und bis Ende 2023 im Bereich der Bestandsimmobilien durch die anhaltende Inflation und die EZB-Leitzinserhöhungen auf 4 % gestiegen waren, die Bauzinsen für 10-jährige Baufinanzierungen je nach Bonität zum Jahresstart 2024 wieder bis teilweise unter 3 % gefallen sind.

Aufgrund gestiegener Inflation durch steigende Löhne gegenüber 2022 wird erwartet, dass sich der Trend zu stark fallenden Bauzinsen nicht fortsetzt. Ökonomen der Deutschen Bank rechnen damit, dass die Hypothekenzinsen im Laufe des Jahres 2024 wieder auf etwa 3,8 % anziehen werden (Quelle Aktuelle Informationen Haufe Heft 1/24). Insofern halte ich einen Sachwertfaktor von 1,2 für gerechtfertigt.

Andererseits ist positiv zu berücksichtigen, dass durch die Dachgauben an Vorder- und Rückfront eine nicht unwesentliche Wohnwertsteigerung eingetreten ist, die sich auch durch eine Vergrößerung der Wohnfläche im Dachgeschoss zeigt, so dass insgesamt ein Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen erachtet wird.

**Marktangepasster  
vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	297.076 EUR
x	Sachwertfaktor	1,25
=	<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>371.345 EUR</b>

**5.7 bes. objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die anlässlich des Ortstermins festgestellten Baumängel und Bauschäden in Höhe von 50.000 € gemäß Punkt 4 müssen an dieser Stelle wertmindernd berücksichtigt werden.

vorläufiger Sachwert		371.345 EUR
Baumängel und Bauschäden	-	50.000 EUR
Kosten für Architekt und Genehmigung der Dachgauben	-	3.000 EUR
<b>Sachwert</b>		<b>318.345 EUR</b>

## 6 Verkehrswert

### 6.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

Einfamilienwohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Wohnobjekte vermietet werden.

Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete des gültigen Mietspiegels 2024 für die Gemeinde Holzwickede im vorliegenden Fall wie folgt:

<b>Allgemeiner Ertragswert</b>	
Rohertrag (€/J)	12.300
Verwaltungskosten (€/J)	351
Instandhaltungskosten (€/J)	2.153
Mietausfallwagnis (€/J)	246
Betriebskosten (€/J)	
- Bewirtschaftungskosten (€/J)	2.750
= Grundstücksreinertrag (€/J)	9.550
- Bodenwertanteil (€/J)	927
= Gebäudereinertrag (€/J)	8.623
x Vervielfältiger	34,525 ...
= Gebäudeertragswert (€)	297.719
+ Vorderlandwert (€)	61.775
= vorläufiger Ertragswert (€)	359.494
+ Verkehrsfläche (€)	774
- Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (€)	- 53.000
<b>e</b>	
<b>Allgemeiner Ertragswert (€):</b>	<b>307.268</b>

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes und bestätigt somit das Ergebnis. Dabei wurde gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Kreis Unna im Grundstücksmarktbericht 2024 ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angesetzt und die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie, 2024 gewählt.

## 6.2 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

## 6.3 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet.

Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über das Allgemeine Ertragswertverfahren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

## 6.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 geschätzt auf rund

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Holzwickede, Blatt 5088 eingetragenen, und mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, Flur 4, Flurstücke Nr. 798 und ½ von 799, Hilsmannweg 6, 59439 Holzwickede**

**318.000 €**

**dreihundertachtzehntausend Euro**

## 6.5 Einzelwerte

**Flurstück Nr. 798  
Flurstück Nr. 799**

**317.217 EUR  
783 EUR**

## **Schlussklärung**

*Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.*

*Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.*

*Dritte, die beabsichtigen, auf der Basis dieses Gutachtens Vermögensdispositionen zu treffen, werden darauf aufmerksam gemacht, dass der Inhalt der Wertermittlung für andere als die genannten Zwecke nicht verlässlich sein kann.*

*Menden, Mittwoch, 16. Oktober 2024*

*Der Sachverständige*

**Ulrich Wimper**

**Diplom Sachverständiger (DIA)**

*für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten*

**Immobilienbewerter (IfS)**

**ImmoSchaden-Bewerter, Sprengnetter**

**EnergieWert-Experte, Sprengnetter**

**Wohnungsfachwirt (IHK)**