DIPL.-ING. F. AFSIN
Bauingenieur

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

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

Datum: 03.08.2026 Gutachten-Nr.: 6512-26

GUTACHTEN

-ohne Innenbesichtigung-

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus mit Garage
bebaute Grundstück in
59199 Bönen, Kamener Straße 39



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:	Bönen
Blatt:	1770
Gemarkung:	Flierich
Flur:	5
Flurstück:	13
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 02 K 43/25
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2026

Verkehrswert (unbelastet): 208.000,- €

in Worten: zweihundertachttausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-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 13
3.1 Grundbuch 13
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis 14
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel 14
3.4 Denkmalschutz 14
3.5 Bauleitplanung 14

4 Gebäudebeschreibung 15
4.1 Gebäude 15
4.1.1 Vorbemerkung 15
4.1.2 Energetische Qualität 15
4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung: 16
4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1 18
4.3 Rohbau des Gebäudes 19
4.4 Innenausbau/Ausstattung 21
4.5 Beschreibung des Bauteils 2 22
4.6 Außenanlagen 22

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 23
5.1 Baumängel und Bauschäden 23

6 Grundstückszubehör 23

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) 24

8 Berechnung der Wohnfläche (gem. DIN 283) 24

9 Verkehrswertermittlung 25
9.1 Allgemeines 25
9.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 25
9.3 Verfahrenswahl mit Begründung 26
9.4 Bodenwertermittlung 28
9.5 Ertragswertermittlung 30
9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 31
9.5.3 Ertragswertberechnung 34
9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 35
9.6 Sachwertermittlung 37
9.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 37
9.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 38
9.6.3 Sachwertberechnung 41
9.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 42
9.7 Verkehrswert (unbelastet) 48

10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen 49

11 Anlagen 50
11.1 Lagepläne/Flurkarte/Luftbild 50
11.2 Auskünfte 53
11.2.1 Baulastenauskunft 53
11.2.2 Altlastenauskunft 54
11.2.3 Planungsrechtliche Auskunft 55
11.2.4 Erschließungskostenauskunft 57
11.2.5 Wohnungsbindung 58

11.2.6 Bergbauauskunft 59
11.3 Eintragungsbewilligung Abt. II 63
11.4 Wohnflächenberechnung 66
11.5 Grundrisse 67
11.6 Fotos 69

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkung:	**Das nachfolgende Gutachten ist eine Aktualisierung meines Verkehrswertgutachtens GA 5587-16 vom 10.04.2017 zum Zwangsversteigerungsverfahren 02 K 059/16.**
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 43/25
Auftrag vom:	23.02.2026 24.04.2026
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird als Einfamilienwohnhaus eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	08.04.2026 08.04.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.04.2026 Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	**Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.** **Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.**
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können.

Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

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.

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 vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer 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 26.02.2026
- Eintragungsbewilligung vom 22.12.1987
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Bönen
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Bönen
- Baulastenauskunft der Gemeinde Bönen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Bönen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen des Kreises Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bönen
- Auskunft der Gemeinde Bönen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Gemeinde:	Bönen
Ortsteil:	Flierich

Bönen hat knapp 18.400 Einwohner (Stichtag: 31.12.2015), liegt am Rande des Ruhrgebietes und wurde in seiner jetzigen Form im Zuge der Gebietsreform 1958 aus den ehemaligen Gemeinden Nordbögge, Bönen, Altenbögge, Bramey, Lenningsen, Flierich, Wester-Bönen und Osterbönen gebildet. Die Gemeinde Bönen besteht aus den sechs Ortsteilen: Altenbögge-Bönen, Bramey-Lenningsen, Flierich, Nordbögge, Osterbönen und Westerbönen.

Bönen liegt ca. 25 km östlich des Oberzentrums Dortmund und nördlich der Stadt Unna. Im Norden und Osten grenzt die kreisfreie Stadt Hamm an das Bönener Gemeindegebiet, südliche Nachbarkommune ist die Kreisstadt Unna. Westlich von Bönen liegt die Stadt Kamen (Kreis Unna).

Die Hauptgemeinden Bönen und Nordbögge bestanden in der Hauptsache aus Bergarbeitersiedlungen, während die umliegenden Gemeinden bäuerlichen Charakter hatten und auch zum Teil noch haben.

Nach Schließung der Zeche in Bönen erfolgte allmählich eine Umwandlung der reinen Bergarbeiter-Wohngemeinden zu durchaus attraktiven Wohngebieten. Die ausgewiesenen Gewerbe- und
Industriegebiete werden, insbesondere nachdem eine eigene Autobahnauffahrt erstellt worden ist, gut angenommen.

Verkehr
Neben dem Bahnhof Bönen an der Bahnstrecke Hamm - Hagen besitzt auch der Ortsteil Nordbögge einen eigenen Bahnhof an der Strecke Hamm - Dortmund. Beide Bahnhöfe werden zur Hauptverkehrszeit in alle Richtungen mindestens einmal stündlich durch Regionalzüge bedient.
Für den Güterverkehr verfügt auch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mersch“ über einen Gleisanschluss.
Die Anbindung der verschiedenen Ortsteile an den ÖPNV ist durch Buslinien bzw. Taxibusse gewährleistet.
Seit 1995 verfügt Bönen auch über eine Autobahnanschlussstelle an der A 2. Durch die unmittelbare Nähe zum Kamener Kreuz (Autobahnkreuz der Autobahnen A 1 und A 2) liegt Bönen verkehrsgünstig sowohl an einer wichtigen Nord-Süd- als auch West-Ost-Achse.
Durch Bönen führen die folgenden Landesstraßen (L):
Die L 663 führt von Dortmund über die Kamener Stadtteile Südkamen und Heeren-Werve durch die Bönener Ortsteile Bramey-Lenningsen und Flierich nach Hamm-Osterflierich (B 63)
Die L 665 führt von der B 61 im Hammer Stadtteil Pelkum über

die Bönener Ortsteile Nordbögge und Altenbögge, den Kamener Stadtteil Heeren-Werve nach Unna bis zur ehemaligen B 233, der jetzigen L 678.
Die L 667 führt von der L 665 in Altenbögge über Bönen-Mitte, Osterbönen und die Hammer Stadtteile Rhynern und Uentrop bis zur L 822 auf dem Gemeindegebiet von Lippetal.
Die L 881 führt von der Kamener Straße (L 667) durch den Ortsteil Bramey-Lenningsen und den Unnaer Ortsteil Westhemmerde bis zur L 673 im Fröndenberger Ortsteil Frohnhausen.

Mikrolage:
Das zu bewertende Grundstück liegt südöstlich der Gemeinde Bönen, im Ortsteil Flierich, auf der nördlichen Straßenseite der Kamener Straße. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, lediglich ein Haus befindet sich gegenüber, ansonsten ist es umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.
Flierich ist ein Dorf im südlichen Gebiet der Gemeinde Bönen mit ca. 500 Einwohnern. Das Bewertungsgrundstück liegt westlich des Dorfkerns.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bönen:	4,5 km
Dorfkern:	900 m
Bushaltestelle:	direkt am Gebäude
Hauptbahnhof:	5,5 km
Autobahnauffahrt A 2:	6,2 km
Flughafen Dortmund:	22 km
Kindergarten:	1,7 km
Grundschule:	6 km
Gymnasium:	5 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 4,5 km entfernten Ortskern von Bönen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Bönen oder Kamen bzw. Hamm abgedeckt.

Wohnlage:

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Allerdings fahren die Fahrzeuge mit einer hohen Geschwindigkeit am Grundstück vorbei, da es sich um eine Landstraße handelt.

Demographischer Wandel/
Soziale Lage: wegweiser kommune.de

Kommunale Daten - Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	Bönen 2014	Unna, LK 2014	Nordrhein-Westfalen 2014	Bönen 2030	Unna, LK 2030	Nordrhein-Westfalen 2030
Bevölkerung (Anzahl)	17.934	391.774	17.638.098	16.610	359.400	17.069.670
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,7	-0,8	0,5	k.A.	k.A.	k.A.
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-7,8	-8,5	-2,7	-7,8	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	7,8	7,6	8,4	7,7	6,9	8,1
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,5	12,0	11,0	12,7	13,9	12,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,7	-4,4	-2,6	-5,0	-7,0	-4,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	41,5	32,9	21,3	37,2	30,4	17,1
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	41,1	32,2	17,7	36,6	28,5	15,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	0,5	0,8	3,6	0,6	2,0	1,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	9,2	5,6	4,1	9,3	6,3	2,3
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-29,4	-20,2	13,5	-26,7	-9,1	13,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-1,1	-0,3	-0,2	-1,0	-0,1	-0,9
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-4,5	-0,3	-1,3	-3,5	-0,5	-1,7
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	45,2	44,0	46,9	48,2	46,4
Medianalter (Jahre)	46,7	47,4	45,6	48,9	50,3	47,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,5	30,8	30,9	35,7	30,6	31,8
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	37,4	36,9	34,1	52,9	54,5	47,5
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,6	16,1	16,5	16,9	14,8	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,3	14,8	16,9	13,8	14,3	16,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	16,0	15,0	20,2	21,0	18,9
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,3	6,0	5,7	7,8	8,5	7,5

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.
Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

Kommunale Daten - Soziale Lage
Alle Indikatoren

Indikatoren	Bönen 2014	Unna, LK 2014	Nordrhein-Westfalen 2014	Bönen 2030	Unna, LK 2030	Nordrhein-Westfalen 2030
Bevölkerung (Anzahl)	17.934	391.774	17.638.098	16.610	359.400	17.069.670
Einpersonen-Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	40,8	43,6	43,6	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	67,1	47,7	43,2	k.A.	k.A.	k.A.
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	11,1	12,4	11,0	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	27,1	28,4	25,2	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	8,1	k.A.	10,1	k.A.	k.A.	k.A.
Kinderarmut (%)	18,4	20,6	18,9	k.A.	k.A.	k.A.
Jugendarmut (%)	13,1	15,7	13,9	k.A.	k.A.	k.A.
Altersarmut (%)	2,5	3,1	3,9	k.A.	k.A.	k.A.
SGB II-Quote (%)	11,8	12,7	11,5	k.A.	k.A.	k.A.
ALG II-Quote (%)	10,1	10,9	9,8	k.A.	k.A.	k.A.

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.
Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 20 m

mittlere Tiefe, ca. : 115 m

mittlere Breite, ca. : 20 m

Grundstücksgröße: 1.743 m²

Form: rechteckige Grundstücksform (Übertiefe 122 m tief)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss über Strommasten
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 KAG **nicht** mehr offen stehen.

Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 KAG mehr offen stehen. *Weitere Ausbaumaßnahmen, die entsprechende Beiträge gem. § 8 KAG auslösen würden, sind aus heutiger Sicht in der mittelfristigen Finanzplanung (5 Jahre) nicht vorgesehen.“*
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Landstraße L 633
Straßenausbau:	Die Kamener Straße ist zweispurig asphaltiert, ohne Gehweg, einseitig mit asphaltiertem Radweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwichgarage eingefriedet durch Hecke
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit: „Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna *nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.* *Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“* 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 und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Bramei V.***

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Herne.

(….) Ich weise darauf hin, dass das o. g. Grundstück sich im Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus befindet. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. (….) In wieweit das in Ihrer Anfrage genannte Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. (…)

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 tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert ist."

In diesem Bereich ist im letzten Jahrhundert Steinkohle im Tiefbau betrieben worden (> 100 m Teufe). Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach der Gewinnung abgeklungen.

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Bramei V. ***Es fand kein Abbau statt, der auf den in Frage kommenden Bereich eingewirkt haben könnte. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das o. g. Grundstück im Bereich einer Störungszone liegt.***
Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor."

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 26.02.2026 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Bönen	
Blatt:	1770	
lfd. Nr. 5:	Gemarkung:	Flierich
	Flur:	5
	Flurstück:	13
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche; Landwirtschaftsfläche, Kamener Str. 39
	Größe:	1.735 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 5

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht innerhalb eines Schutzstreifens) für die Gemeinde Bönen. Bezugnahme: Bewilligung vom 22.12.1987, eingetragen am 30.12.1987.

lfd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 5

Zwangsversteigerung 2 K 43/25, eingetragen am 22.12.2025

Anmerkung:
Die vorgenannten Belastungen werden gemäß den rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem gesonderten Kapitel eigenständig bewertet und dem Gericht in einem separaten Schreiben übermittelt. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich daher als unbelasteter Wert; der Werteinfluss der genannten Belastungen ist darin nicht enthalten.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **weder zugunsten noch zulasten** des o. g. Grundstücks im Baulastenverzeichnis 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

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Ausweisung:

Nach Auskunft der Gemeinde Bönen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung oder eines Ersatzbaus richtet sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB und ist im Einzelfall von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen. Eine verbindliche Aussage über die zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks kann auf Grundlage

Grundstücksqualität/ Entwicklungszustand:

ImmoWertV § 3 Abs. 4 – Baureifes Land – nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

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:	Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 2:	Massivgarage mit Anbau
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	teilweise Modernisiert: Tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden in Kunststoff Neuwertige Hauseingangstür Edelstahlabgasrohr für Kaminofen Tondachpfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Bauteil:		1	2
		nicht bekannt geschätzt	
Baujahr:	ca.	1920	1965
Alter:	ca.	106 Jahre	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	25 Jahre	geschätzt 10 Jahre

sonstige bauliche Änderungen:	Umbau- und Ausbau des Objektes in 1965
Konstruktionsart:	konventionell massiv

Ausstattung:	nicht bekannt, mittlere Ausstattung wird unterstellt
Bauweise:	freistehend
Besondere technische Einbauten:	nicht bekannt

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 3 Kellerräume
- Heizungsraum
- Heizölraum
- Flur

Erdgeschoss:

- Diele
- Flur
- Wohnküche
- Wohnen/Essen
- Schlafen
- Bad
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Flur
- Kind 1
- Kind 2

- Wohnen/Schlafen
- WC
- Abstellraum
- Balkon

Anmerkung: Stand 2016
Nach Angabe der Nachbarschaft wird das Wohnhaus allein von der Eigentümerin bewohnt; die Angabe konnte nicht überprüft werden. Die vormals als Einliegerwohnung bezeichnete Dachgeschosseinheit verfügte bereits ursprünglich weder über eine eigene Küche noch über ein eigenes Bad und erfüllte damit nie die Anforderungen an eine abgeschlossene Wohnung. Die Räume sind als unselbständige Wohnräume des Hauptwohnbereichs zu werten. Das Objekt wird demgemäß als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bewertet.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig,
ungünstig ist lediglich, dass im Dachgeschoss kein Bad vorhanden ist

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, WC im DG: Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke, Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	große Dachgaube mit seitlicher Kunstschieferverkleidung und Tondachpfanneneindeckung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Reibeputz mit Anstrich; Sockelbereich: Buntsteinputz, westliche Giebelwand mit Kunstschieferverkleidung	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	4 stufige Kunststeinplatten auf Betonträgern, mit schmiedeeisernem Handlauf
Innentreppen:	KG:	nicht bekannt

	EG - DG: nicht bekannt
Hauseingangstür:	1-flgl. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast, einseitig fest stehendes Element, voll verglast
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Balkon Dachgaube

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine Angaben über den Innenausbau sowie die Ausstattung gemacht werden.

Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG:	tlw. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff
	DG:	nicht erkennbar, Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	nicht bekannt	
Balkon-/ Terrassentür:	nicht bekannt	
Wohnungseingangstüren:	nicht bekannt	
Balkon:	Tragkonstruktion:	Stahlbeton
	Belag:	nicht bekannt
	Brüstungsgeländer:	schmiedeeiserne Metallkonstruktion
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten	
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung Satelliten-TV-Anschluss	
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt, wahrscheinlich von der Zentralheizung	
Art der Beheizung:	wahrscheinlich Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung	
Heizkörper:	nicht bekannt, wahrscheinlich Flachheizkörper mit Thermostatventil	
Besondere Einbauten und Einrichtung:	nicht bekannt	
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden	
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand	

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach, mit Stahlschwingtor, mit Gerätehaus-Anbau in Holzkonstruktion

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Reibeputz mit Anstrich
Fundament:	Kiesbeton
Bodenbelag:	Zementestrich
Wandbelag:	Putz
Decke:	Stahlbetondecke
Tür:	hölzerne Blendrahmentür mit senkrechter Verbretterung.

4.6 Außenanlagen

Versorgung:
Wasseranschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Anmerkung:
Auf Anfrage beim Kreis Unna teilte man mit, dass das Gebäude an den öffentlichen Abwasserkanal und nicht an ein 3-Kammersystem (Kleinkläranlage) angeschlossen ist.
Das Regenwasser wird aber wahrscheinlich auf dem Grundstück versickert.

Entsorgung:
Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze:
für 1-2 PKW, vor der Garage, befestigt mit Betonpflastersteinen

Befestigungen:

Zugang:	Betonplatten
Terrasse:	nicht bekannt
vor der Garage:	Betonverbundpflaster

Gärtnerische Anlagen:
Vorgarten:
überwiegend grober Schotter, tlw. Nadelbäume, Sträucher

rückseitiger Garten: nicht bekannt

Einfriedungen:
Hecke, hohe Mauer zwischen Haus und Garage mit Rundbogen und Tor in Metallkonstruktion

Zustand der Außenanlagen:
Der Zustand der Außenanlagen (Vorgarten) ist als befriedigend 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.

Bauteil 1:
Rechte straßenseitige Holzfenster im Erdgeschoss erneuerungsbedürftig

Balkonplatte: Putzabplatzungen

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m^2
Bauteil 1	**KG**	10,82	8,96	1	96,95
	EG	10,82	8,96	1	96,95
	DG	10,82	8,96	1	96,95
			BGF	Summe	**290,84**
Breite	(10,08 + 11,56)/2 = 10,82				

Bauteil 2	**Garage**	7,11	3,24	1	23,04

8 Berechnung der Wohnfläche (gem. DIN 283)

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

Geschoss	**Wohnflächen**
Erdgeschoss	m^2
Wohnküche	13,91
Essraum	15,53
Wohnen	14,86
Eltern	16,23
Bad	4,13
Summe	**64,66**
Dachgeschoss	
Kind 1	12,55
Kind 2	10,74
Schlafen	17,52
Wc	2,87
Anbstellraum	2,98
	0,79
Summe	**47,45**
insgesamt	**112,11**

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

9.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)
„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt 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.

9.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.
Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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 Renditeobjekt** 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: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert zum Bewertungsgrundstück beträgt der Außenbereichszone
zum Stichtag 01.01.2026 = 80 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.
Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	bebaute Flächen im Außenbereich
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):		1743 m²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	15,40 m x 40 m	616 m²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		1127 m²
Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei:		80 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-10%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	-10%	-8 €/m²
Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit:		72 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:		72 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert	rd.
Bauland:	616	72,00 €	44.352,00 €	44.400,00 €
Gartenland:	1127	11,00 €	12.397,00 €	12.400,00 €
		rd.		**56.800,00 €**

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

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

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

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

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

Anpassung an den Zuschnitt:
Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ist ungünstiger als der Zuschnitt des Richtwertgrundstücks, da es schmal und sehr tief ist. Eine Anpassung ist daher erforderlich. Der Abschlag wird mit 10% als marktgerecht erachtet.

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

Fläche über 40 m Tiefe: Gartenfläche
Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Tiefe von 40 m.
Für die Fläche, die über 40 m liegt, wird der Bodenwert aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit
15 % des Bodenwertes als marktgerecht erachtet.

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 (Modellkonformität) 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 Wertermittlungsstichtag, 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 (Modelkonformität) 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 Instandhaltungsstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.
Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

9.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen	112,11		6,55	734,32	8.811,84
Garage	2	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			112,11	1,00		774,32	9.291,84

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.291,84 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.286,25 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**7.005,59 €**
Reinertragsanteil des Bodens **0,60 %** von **44.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**266,40 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**6.739,19 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **0,60 %** Liegenschaftszinssatz und n = **25** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,151**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**156.018,99 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**44.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**200.418,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**8.400,00 €**
Ertragswert	**=**	**208.818,99 €**
	rd.	**209.000,00 €**

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

Nach dem Mietspiegel (Baualtersklasse bis 1949) ergeben sich folgende Zu- und Abschläge: Wohnungsgröße 95 m² bis unter 120 m² −0,15 €/m², mittlerer Modernisierungsgrad +0,30 €/m², Energieträger standard 0,00 €/m², weitere Ausstattungsmerkmale 0,00 €/m², Einfamilienhaus +0,55 €/m²; insgesamt +0,70 €/m². Daraus folgt eine Spanne von 5,33 €/m² bis 6,55 €/m² bei einem Mittelwert von 5,87 €/m² monatlich.

Angesetzt wird die Obergrenze von **6,55 €/m² Wohnfläche monatlich**. Die überdurchschnittlich große, allein dem Objekt zugeordnete Gartenfläche ist im Mietspiegel nicht erfasst, wirkt am örtlichen Mietmarkt jedoch mietwerterhöhend und rechtfertigt die Einordnung am oberen Rand der Spanne.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² 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 Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.614,38
Mietausfallwagnis	2,00	----	176,24
Summe			2.157,62 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	36,43
Instandhaltungskosten	----	----	82,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			128,63 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes
Modell des Gutachterausschusses für den Kreis Unna – Grundstücksmarktbericht 2026, Ziffer 5.1.5; freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Stichtag 01.01.2026

Merkmal	**Eingabe**	**Korrektur [%]**
Ausgangswert		0,46
Gebäudeart	**Einfamilienhaus**	0,00
Restnutzungsdauer [Jahre] (25 – 80)	**25**	0,00
Gebäudestandard (2,0 – 4,8)	**2,2**	0,00
Wohnfläche [m²] (60 – 400)	**112,0**	0,07
Gemeinde	**Bönen**	0,06
Liegenschaftszinssatz		**0,59 %**
	rd.	**0,60 %**

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von 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 Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		8.400,00 €
• Gartenland	11.400,00 €	
• Bauschäden und Baumängel	-3.000,00 €	
Summe		8.400,00 €

9.6 Sachwertermittlung

9.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.
Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts 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.

9.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 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 beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit *„Normgebäude“* bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als *„Normalherstellungskosten × Fläche bzw. Rauminhalt“*) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)
Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer 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 Instandhaltungsstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.
Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem 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.

9.6.3 Sachwertberechnung

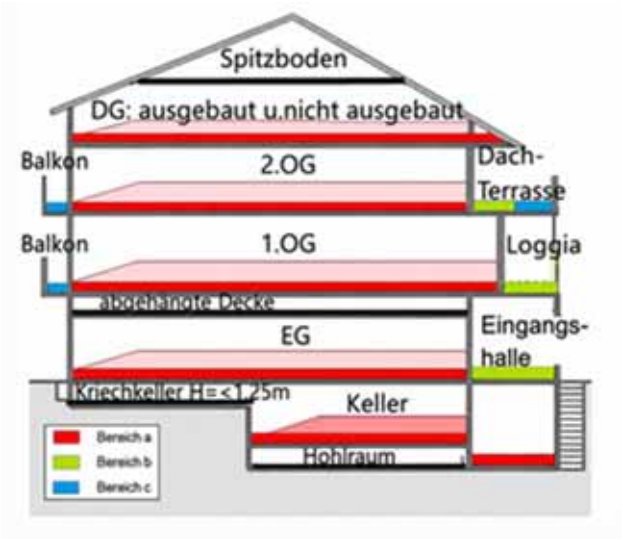
Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	290,84 m²	23,04 m²
Baupreisindex (BPI) 08.04.2026 (2010 = 100)	195,7	195,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	711,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.391,43 €/m² BGF	949,15 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	404.683,50 €	21.868,42 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	404.683,50 €	21.868,42 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	10 Jahre
• prozentual	68,75 %	83,33 %
• Betrag	278.219,91 €	18.222,95 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	126.463,59 €	3.645,47 €
• besondere Bauteile	8.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	1.500,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	135.963,59 €	3.645,47 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**139.609,06 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**10.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**149.609,06 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**44.400,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**194.009,06 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,08**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**209.529,78 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**9.400,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**218.929,78 €**
	rd.	**219.000,00 €**

9.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Grundlage ist Nr. 2 der Anlage 4 zur ImmoWertV (NHK 2010). Danach gilt die DIN 277 – Ausgabe 2005 mit den dort geregelten Ergänzungen. Die Berechnungen weichen deshalb teilweise von der DIN 277 / 2005 ab und sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen sind zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) zwingend:



- Nichtanrechnung des Bereichs c, einschließlich überdeckter Balkone,
- Anrechnung nutzbarer, nicht ausgebauter Dachgeschosse.

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen.
Zu unterscheiden sind:

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

Angesetzt werden nur die Bereiche a und b. Balkone zählen auch überdeckt zum Bereich c. Maße: äußere Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- bzw. Deckenbeläge.

Dachgeschoss: Anrechnung nach Nutzbarkeit; ausreichend ist eine untergeordnete Nutzung (Lager, Abstellraum). Voraussetzung: lichte Höhe ca. 1,25 m und Begehbarkeit. Der eingeschränkten Nutzbarkeit wird über den Kostenkennwert „Dachgeschoss nicht ausgebaut" Rechnung getragen.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:

● Spitzböden (1),
● Kriechkeller (2),
● Kellerschächte (3),
● Außentreppe (4),
● nicht nutzbare Dachflächen und Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken (5).

Werthaltige, von den NHK 2010 nicht erfasste Bauteile (Balkone, Außentreppen, Lichtschächte,

Dachgauben, Vordächer) werden – modellkonform zum Gutachterausschuss – über Zuschläge nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV berücksichtigt.

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		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 %		0,5	0,5		
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 %	0,0 %	78,5 %	21,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	78,5	569,13
3	835,00	21,5	179,53
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 748,65 gewogener Standard = 2,2			

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 748,65 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	711,22 €/m² BGF
	rd.	711,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		1.500,00 €

Gaube gartenseitig		2.000,00 €
Gaube straßenseitig		3.000,00 €
Kelleraußentreppe		1.500,00 €
Summe		8.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Edelstahlschornstein-Außen		1.500,00 €
Summe		1.500,00 €

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird gem. Grundstücksmarktbericht mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung/Gartenhaus	3.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1920 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	2,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
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 (2026 – 1920 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 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 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 55 Jahren =) 1971.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

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. 8 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des 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		9.400,00 €
• Gartenland	12.400,00 €	
• Bauschäden und Baumängel	-3.000,00 €	
Summe		9.400,00 €

9.7 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. **219.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **209.000,00 €**.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % angesetzt. 219.000 € x 0,95 = rd. 208.000,- €.
Der für den Verkehrswert maßgebende Sachwert beträgt inkl. des Risikoabschlages 208.000,- €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in
59199 Bönen, Kamener Straße 39

Grundbuch von:	Bönen
Blatt:	1770
Gemarkung:	Flierich
Flur:	5
Flurstück:	13

zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

208.000,- €

in Worten: zweihundertachttausend Euro

relativer Verkehrswert:	**1.855,32 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**22,39**

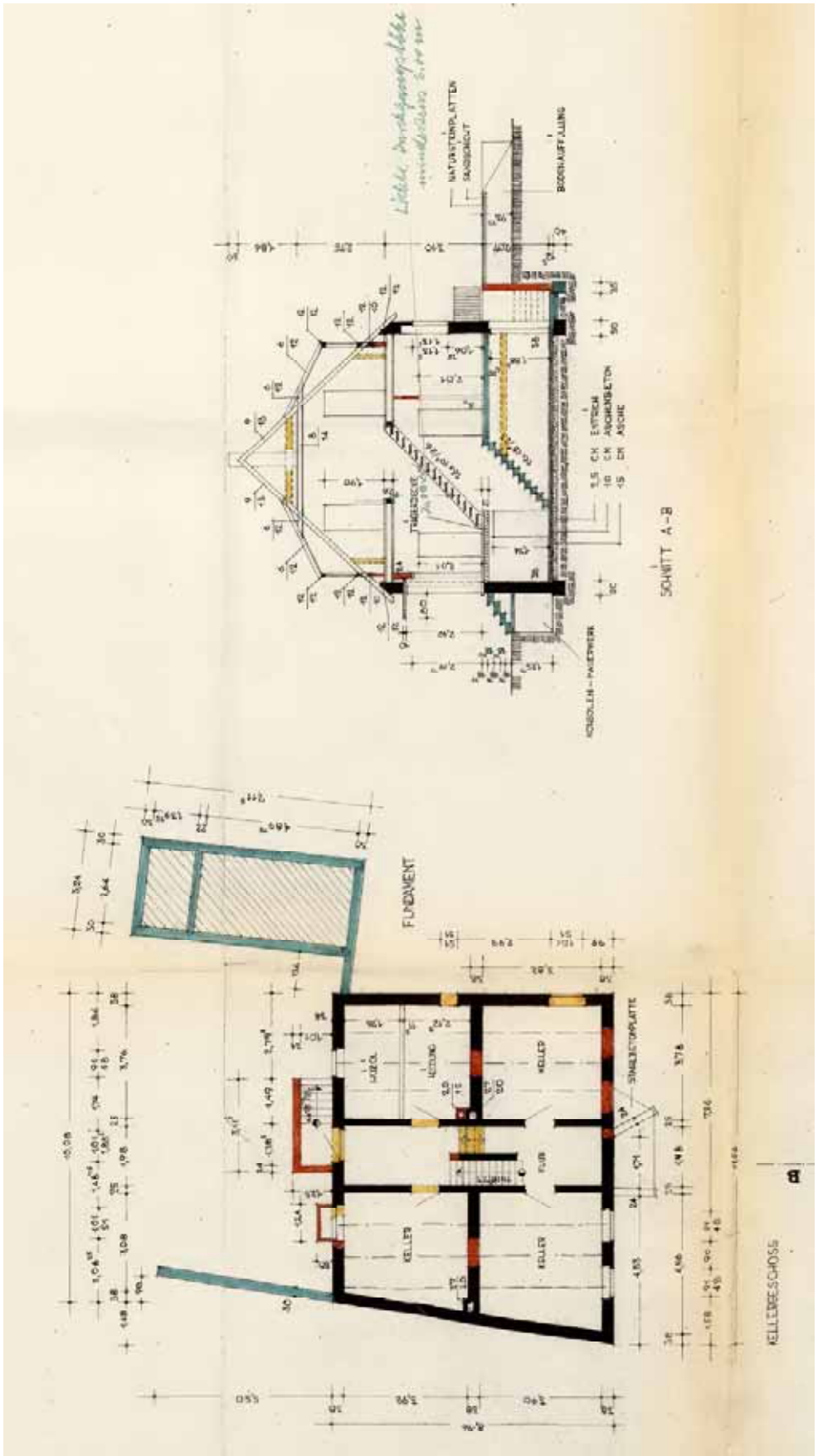
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt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

Lünen, den 04.08.2026

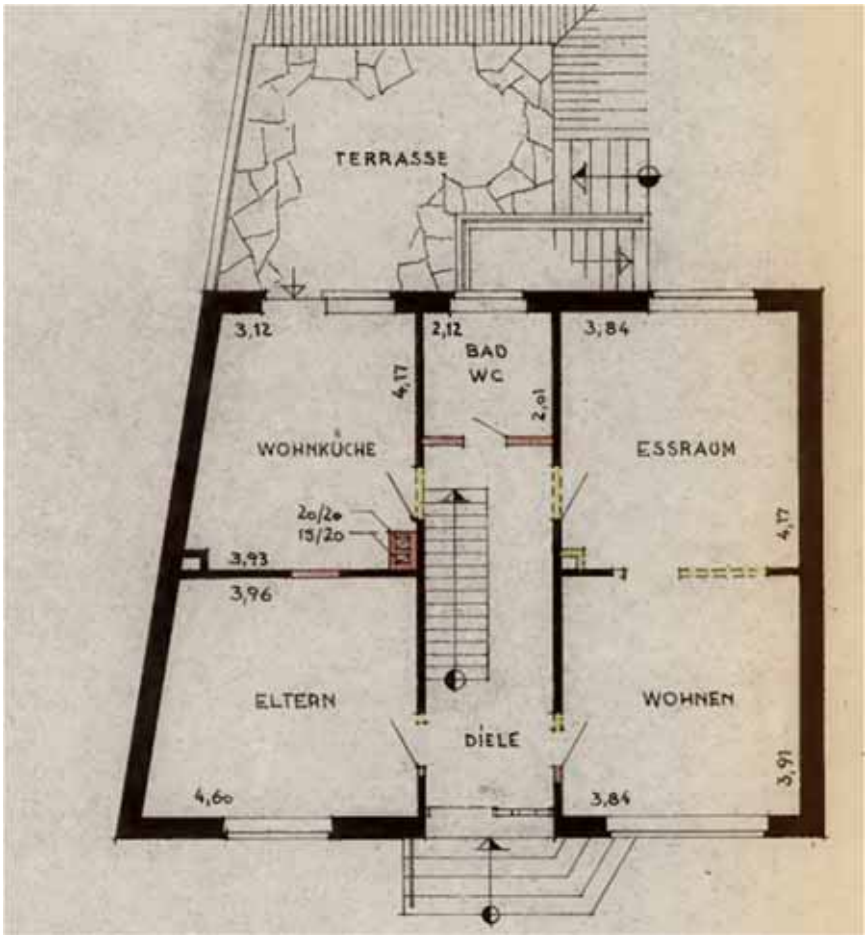
Dipl.-Ing. F. Afsin

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.

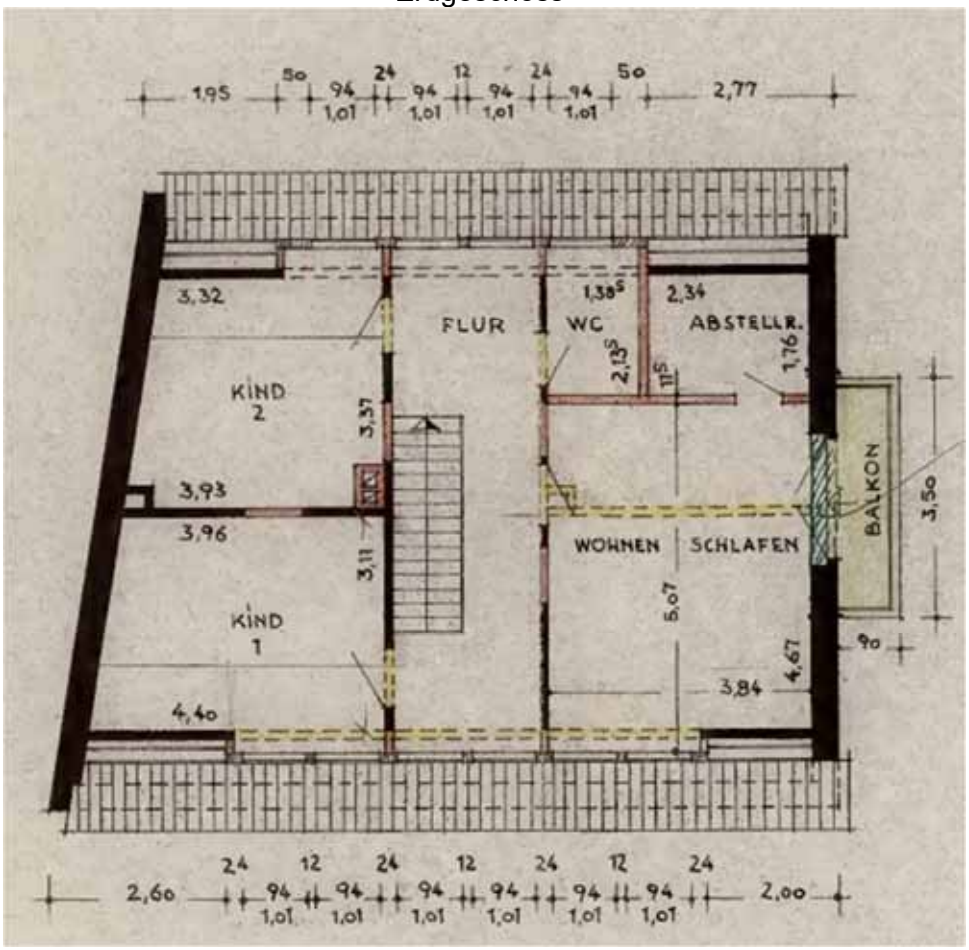
11.5 Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

11.6 Fotos



Ostansicht



Südostansicht



Südansicht



Westansicht



Hauseingangstür



Schadhafte Balkon