

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus
bebaute Grundstück in
58762 Altena, Grabenstraße 21



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 3/25

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025
ermittelt mit rd.

45.000,00 €

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

2. September 2025

Aktenzeichen: 3504

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Ein-/ Zweifamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	33

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.5.2	Erluterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.5.3	Ertragswertberechnung	36
4.5.4	Erluterungen zu den Wertanstzen in der Ertragswertberechnung	36
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.6.2	Zur Aussagefhigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
4.6.4	Verkehrswert (Marktwert)	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42
6	Verzeichnis der Anlagen	42

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/ Zwei-familienreihenendhaus
Objektadresse	Grabenstraße 21, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 3/25
Wertermittlungsstichtag	23.07.2025
Ortstermin	23.07.2025
Grundbuch	Altena, Blatt 4854, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Altena, Flur 22, Flurstück 233 (89 m ²)
Grundstücksfläche gesamt	89 m ²
Art des Gebäudes	Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus
Baujahr des Gebäudes	1908
Umbau/ Anbau	1963
Anbau	1996
Anzahl der Einheiten	1 oder 2
Bruttogrundfläche (BGF) ohne Anbau- ten	rd. 188 m ²
Wohnfläche	rd. 136 m ²
Bodenwert	rd. 6.680 
Sachwert	rd. 45.000 
Ertragswert	rd. 45.000 
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -12.700 
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 45.000 
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 331 / m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus
Objektadresse:	Grabenstraße 21 58762 Altena Auf der Rückseite des Hauses wurde an der Holztreppe die Hausnummer 21a angebracht.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 4854, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altena, Flur 22, Flurstück 233 (89 m ²) Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster (WMS NW ALKIS) ist die Grundstücksfläche mit 89 m ² angegeben. Beim Nachmessen in TIM-online ergibt sich jedoch nur eine Grundstücksfläche von 66 m ² . In der Wertermittlung wird eine Grundstücksfläche von 89 m ² berücksichtigt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 12.06.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 5 K 3/25) vom 12.06.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	23.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	23.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.07.2025 wurden der Gläubiger und die Schuldner durch Schreiben vom 07.07.2025 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte nur eine Auenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025
- Beschluss vom 12.06.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500, Stand 2025
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Schreiben der Stadt Altena, Anschluss an den Straenkanal vom 21.03.1908
- Bauzeichnung – Einbau einer Splklosettanlage vom Juni 1962
- Schreiben – Einbau einer Splklosettanlage und Anschluss an den Straenkanal vom 04.04.1962
- Umbau – Einbau einer Geschosstreppe, Einbau einer Toilette und eines Bades und Umnutzung der bestehenden Toilette zur Waschküche, Bauschein vom 22.10.1963
- Umbau – Lageplan und Grundrisse vom 22.10.1963
- Nachtrag zum Bauschein – Stahlbetondecke und Balkon vom 12.03.1964
- Bauantrag – Neubau eines Badezimmers im OG vom 02.09.1996
- Mietspiegel für freifinanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Grundstücksmarktbericht 2025, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischer Kreis
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 15.08.2025, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 24.07.2025, Stadt Altena
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 24.07.2025, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 24.07.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 20.08.2025, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.07.2025, Stadt Altena
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 24.07.2025, Stadt Altena

- Liegenschaftskataster WMS NW ALKIS, Bezirksregierung Köln

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da das Haus von innen nicht besichtigt werden konnte, sind der Zustand und die Ausstattung des Hauses der Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck und die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.300 Einwohner), Nette
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 15 km entfernt), Iserlohn (ca. 16 km entfernt), Hagen (ca. 26 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 95 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 8 km entfernt), A 46 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 46 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum und den Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 1 km. ffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Kindergarten ca. 1 km entfernt; Schulen im Stadtgebiet; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 2-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16 m

mittlere Tiefe:
ca. 4 m

Grundstücksgröße:
89 m²

Bemerkungen:
annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße, Sackgasse;
ffentliche Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: vierseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und Überbauung einer Grundstücksgrenze

Die Sachverständige geht davon aus, dass es sich um einen rechtmäßigen Überbau handelt. D. h. der Überbau ist entstanden, ohne dass dem Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks Vor-satz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. In einem solchen Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch eingelegt hat. Im Falle der Duldungspflicht muss der Überbau jedoch nicht entschädigungslos hingenommen werden. Der durch den Überbau Benachteiligte hat Anspruch auf eine Geldrente, die nicht in das Grundbuch eingetragen wird. Der von einem Überbau betroffene Grundstückseigentümer ist gemäß § 912 Abs. 2 BGB mit einem angemessenen Geldbetrag als Einmalbetrag oder als Rente für die unfreiwillige Beeinträchtigung zu entschädigen. Eine angemessene Entschädigung bemisst sich in der Regel nach dem wirtschaftlichen Nachteil des belasteten Grundstücks. Gemäß § 913 Abs. 2 BGB ist die berbaurente jährlich im Voraus zu entrichten. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich bei

einem Überbau aus der entgangenen Bodenwertverzinsung des belasteten Grundstücksteils. Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Ermittlung der berbaurente die Wertverhältnisse zu Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus zugrunde gelegt werden müssen, d. h. es ist der Verkehrswert der berbauten Bodenfläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zugrunde zu legen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung:

Gemäß der Auskunft der Stadt Altena liegt ein Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich aber hierbei wohl um eine veraltete und nicht korrekt übertragene Darstellung.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß der schriftlichen Auskunft ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altena, Blatt 4854 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:	wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Auskunft der Stadt Altena gibt es keine Hinweise auf Baulasten.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Altena nicht. In der näheren Umgebung befinden sich die Denkmäler „Nettestrae 14, 15 und 18“.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
sonstige Satzungen:	keine

2.5.3 Bauordnungsrecht

In dem Bauantrag mit der Hausnummer 21a (Vorhaben „Neubau eines Badezimmers“) vom 02.09.1996 wurde das Flurstück 234 miteinbezogen. Ein handschriftlicher Vermerk besagt, dass das Flurstück 234 nicht im Eigentum des Antragstellers, sondern eine „gemeinschaftliche Wegparzelle“ ist und die vorhandene Treppe und der Baukörper möglicherweise ohne Baugenehmigung errichtet wurden.

Weiterhin wurde die nordöstliche Grundstücksgrenze mit dem Wohnhaus um ca. 10 m² überbaut.

Diese Gegebenheiten werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Ansonsten wird die Wertermittlung auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführt-

ten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist an einer öffentlichen Straße gelegen, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (Westf.) ber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, werden nicht mehr erhoben.

Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung, also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen, oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zurzeit nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Anlagen 4 und 6;

Das Grundstück ist mit einem Ein- oder Zweifamilienreihenendhaus (nicht eindeutig zu erkennen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat; auf den Grundrissen ist nur eine Einheit erkennbar, jedoch sind an der Haustür zwei Klingeln) bebaut.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur Auenbesichtigung) sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Ein-/ Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus; zweigeschossig; eingeschossiger Anbau (Waschküche); nicht unterkellert (gemäß den Plänen und dem äußeren Eindruck); auf der linken Seite ausgebautes Dachgeschoss (gemäß dem äußeren Eindruck); auf der rechten Seite Dachterrasse; einseitig angebaut
Baujahr:	1908
Umbau:	1963 • Einbau einer Geschosstreppe • Einbau einer Toilette und eines Bades • Waschkchenanbau 1996 • Neubau eines Bades in Holzbauweise (auf dem Flurstück 234)
Modernisierung:	nach dem äußeren Eindruck nicht (wesentlich) modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vgl. Anlage 4;

Erdgeschoss:

Wohn- und/ oder Schlafräume und WC; im eingeschossigen Anbau Waschküche;

Wohnfläche: rd. 44 m²

Obergeschoss:

Wohn- und/ oder Schlafräume und Bad;

Wohnfläche: rd. 59 m²

Dachgeschoss:

Wohn- und/ oder Schlafräume, Dachterrasse;

Wohnfläche: ca. 32,50 m² (Die geschtzte Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt 25 m²; die Dachterrasse wurde in TIM-online mit 30 m² gemessen – Anrechnung zur Wohnfläche gemäß der WoFIV zu ¼ der Fläche: 30 m² x 0,25 = 7,50 m²)

Wohnfläche gesamt: rd. 135,50 m²

Die Wohnfläche konnte nur überschlägig ermittelt werden. Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, kann sie von diesen Angaben abweichen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)

Innenwände: Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)

Geschossdecken: Holzbalkendecken;
Stahlbetondecke (Dachterrasse – gemäß Baubeschreibung)

Treppen: Hinter dem Haus befindet sich eine zum Obergeschoss führende Holztreppe;
aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind die Zimmertüren nicht zu beschreiben

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Klingeln und Gegensprechanlage;
auf der Rückseite des Hauses Eingangstür aus Holz

Dach: Dachkonstruktion:
linke Seite Holz, rechte Seite Stahlbeton (Flachdach)

Dachform:

linke Seite Satteldach, rechte Seite Flachdach

Dacheindeckung:

linke Seite Dachpfannen, rechte Seite verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Heizung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Lüftung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, älter; Rollläden
Türen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Aufgrund der mangelnden Tiefe gibt es gefangene Räume und Durchgangsräume. Die Räume sind aneinandergereiht.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Holztreppe hinter dem Haus
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht beurteilbar
Bauschäden und Baumängel:	• Außenputzschäden • gerissene Steinplatte am Hauseingang
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Das Grundstück ist vollständig bebaut. Außenanlagen sind daher nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus bebaute Grundstück in 58762 Altena, Grabenstraße 21 zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altena	4854	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altena	22	233	89 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nut-

zung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	15 m
Grundstücksbreite	=	10 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	aufgelockert
Grundstücksfläche	=	89 m ²
mittlere Grundstückstiefe	=	4 m
Grundstücksbreite	=	16 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	89	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III	II	×	1,000	E3
Bauweise	geschlossen	aufgelockert	×	1,000	E4
Tiefe (m)	15	4	×	1,000	E5
Breite (m)	10	16	×	1,000	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	75,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 75,00 €/m²	
Fläche	× 89 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.675,00 € <u>rd. 6.680,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 insgesamt **6.680,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

E2

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

E3

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

E4

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

E5

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

E6

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten

ten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Gesamtgrundstcksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflchenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerauentreppen, Eingangstrep-pen und Eingangsberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschlge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aus-sagt – normalen, d. h. Üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Ein-richtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstat-tungen 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 Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Nor-malherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebu-den, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungs-kosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden

Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienreihenendhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	773,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	187,56 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	150.483,88 €
Baupreisindex (BPI) 23.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	283.812,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	283.812,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	42.571,89 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	44.571,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **44.571,89 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **891,44 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **45.463,33 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **6.680,00 €**

vorläufiger Sachwert **=** **52.143,33 €**

Sachwertfaktor **x** **1,10**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **–** **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **=** **57.357,66 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **–** **12.700,00 €**

Sachwert **=** **44.657,66 €**

rd. **45.000,00 €**

4.4.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflchen – BGF wurde von mir mithilfe des Grundrisses im Obergeschoss durchgefhrt. Da fr die Tiefe keine Bemaßung vorhanden ist, wurden die Tiefen im Grundriss gemessen und in TIM-online nachgemessen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausfhrungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverstndigen auf der Basis der Preisverhltnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) fr das Gebude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Auenwnde	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Auentren	11,0 %			1,0		
Innenwnde und -tren	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fubden	5,0 %		1,0			
Sanitreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	60,5 %	16,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewhlten Standardstufen

Auenwnde	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemer Wrmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgeme Dachdmmung (vor ca. 1995)
Fenster und Auentren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolllden (manuell); Haustr mit zeitgemem Wrmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwnde und -tren	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwnde, nicht tragende Wnde in Leichtbauweise (z.B. Holzstnderwnde mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Tren, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Fllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausfhrung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fubden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Bden einfacher Art und Aus- fhrung
Sanitreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenflie- sen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasau- enwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 fr das Gebude: Einfamili- enhaus

Bercksichtigung der Eigenschaften fr den zu bewertenden Gebudedeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhuser

Gebudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	675,00	23,0	155,25
2	750,00	60,5	453,75
3	865,00	16,5	142,73
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 751,73 gewogener Standard = 2,0			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} &= 751,73 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} &752,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhuser
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	735,00	23,0	169,05
2	820,00	60,5	496,10
3	940,00	16,5	155,10
4	1.135,00	0,0	0,00
5	1.415,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 820,25 gewogener Standard = 2,0			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 820,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} &820,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäude- teil 1	752,00	128,52	68,52	515,27
Gebäude- teil 2	820,00	59,04	31,48	258,14

**gewogene NHK 2010 für das Gesamtge-
bäude =**

773,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschlge in der Höhe geschtzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschtzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschlge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschtzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau Bad und Treppe	5.000,00 
Eingangsberdeckung	500,00 
Besondere Einrichtungen	0,00 
Summe	5.500,00 

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Waschküche	2.000,00 
Besondere Einrichtungen	0,00 
Summe	2.000,00 

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhltnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits

enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschtzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebudesachwerte insg. (44.571,89 )	891,44 
Summe	891,44 

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellgetreu mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) 1908 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1908 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV " eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverständigen bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von 125.000  hat der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 1,05 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 52.000  schtzt die Sachverständige den Sachwertfaktor auf 1,10.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

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 weiteren Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Auenputzschden, Steinplatte Hauseingang -5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-7.700,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -4.500,00 € • Abriss von Bad und Treppe hinten -3.000,00 € • Überbau -200,00 €	
Summe	-12.700,00 €

Sicherheitsabschlag

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Sachwertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 4.500,00 € (ca. 8,6 % des vorläufigen Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Abriss von Bad und Treppe

Da das 1996 in Holzbauweise errichtete Bad im Obergeschoss und die Holztreppe auf der Rückseite des Hauses auf dem Flurstück 234 errichtet worden sind, geht die Sachverständige davon aus, dass diese Bauteile rückgebaut werden müssen. Für den Abriss schtzt die Sachverständige einen Betrag von 3.000 €.

Überbau

berbaute Fläche 10 m²; Überbau wahrscheinlich aus dem Jahr 1908; angesetzter Liegenschaftszinssatz 2%; als damaliger Bodenwert werden 20 €/m² angesetzt.

Damaliger Bodenwert der berbauten Fläche: 20 €/m² x 10 m² = 200 €

Jährliche berbaurente: 200 € x 0,02 (LZS) = 4,00 €

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau bis zum Ende der Restnutzungsdauer, also insgesamt 129 Jahre bestehen bleibt.

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente:

- jährliche Rentenrate $R = 4,00 \text{ €}$
- Laufzeit der Rente $n = 129,00 \text{ Jahre}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 1$
- jährliche Rentenrate $R/t = 4,00 \text{ €}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 2,00 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_n = R \times a_n^{(t)}$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 47,035869$

Barwert der Zeitrente $B_n = 188,14 \text{ €}$
rd. 200,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 vorläufigen (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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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 Grundstcksreinertrages dar.

4.5.2 Erluterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemaer Bewirtschaftung und zulassiger Nutzung marktublich erzielbaren Ertrage aus dem Grundstuck. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den ublichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemoglichkeiten des Grundstucks (insbesondere der Gebaude) auszugehen. Als marktublich erzielbare Ertrage konnen auch die tatsachlichen Ertrage zugrunde gelegt werden, wenn diese marktublich sind.

Weicht die tatsachliche Nutzung von Grundstucken oder Grundstucksteilen von den ublichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmoglichkeiten ab und/oder werden fur die tatsachliche Nutzung von Grundstucken oder Grundstucksteilen vom ublichen abweichende Entgelte erzielt, sind fur die Ermittlung des Rohertrags zunachst die fur eine ubliche Nutzung marktublich erzielbaren Ertrage zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktublich entstehende Aufwendungen, die fur eine ordnungsgemae Bewirtschaftung und zulassige Nutzung des Grundstucks (insbesondere der Gebaude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Ruckstande von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorubergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhaltnisses oder Raumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentumer zu tragen sind, d. h. nicht zusatzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden konnen.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorlaufige Ertragswert ist der auf die Wertverhaltnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt wahrend seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Ertrage einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkunfte aller wahrend der Nutzungsdauer noch anfallenden Ertrage – abgezinst auf die Wertverhaltnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmaig gleichzusetzen mit dem vorlaufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist fur die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, fur den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengroe im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinertrage fur mit dem Bewertungsgrundstuck hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstucke nach den Grundsatzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes fur die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhaltnisse auf dem Grundstucksmarkt

erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein-/Zweifamilienreihenendhaus	Wohnung	135,50		4,50	609,75	7.317,00
Summe		135,50	-		609,75	7.317,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.317,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.402,34 €
jährlicher Reinertrag	=	4.914,66 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 6.680,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	133,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.781,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	×	10,575
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	50.559,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.680,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	57.239,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	57.239,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.700,00 €
Ertragswert	=	44.539,71 €
	rd.	45.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden aus den Grundrissen ermittelt. Da die Sachverständige nicht weiß, ob sich die Grundrisse verändert haben und das Dachgeschoss gemäß der Annahme wirklich ausgebaut ist, ist die Wohnflächenermittlung mit einer Ungenauigkeit behaftet.

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

- dem Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V.

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und mit 4,50 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.897,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	146,34
Summe			2.402,34 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Einfamilienhäuser – Reihenhäuser/ Doppelhaushälften einen Liegenschaftszinssatz von 2,1% mit einer Standardabweichung von +/- 0,9% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften erachtet die Sachverständigen einen Liegenschaftszinssatz von 2,00% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellgetreu mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Punkt 4.4.4.

Besondere objektspezifische Grundstcksmkmale

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Punkt 4.4.4.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Da die für die Ertragswertermittlung (Wohnfläche, Einschätzung der Miete) erforderlichen Daten unzureichend zur Verfügung stehen, wird das Ertragswertverfahren nur zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **45.000,00 €** ermittelt.

Der zur Ergebniskontrolle ermittelte **Ertragswert** von rd. **45.000,00 €** bestätigt das Ergebnis.

4.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Ein-/ Zweifamilienreihenendhaus bebaute Grundstück in 58762 Altena, Grabenstraße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	4854	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altena	22	233

wird zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 mit rd.

45.000,00 €

in Worten: fnfundvierzigtausend Euro

geschtzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 2. September 2025



U. Jung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

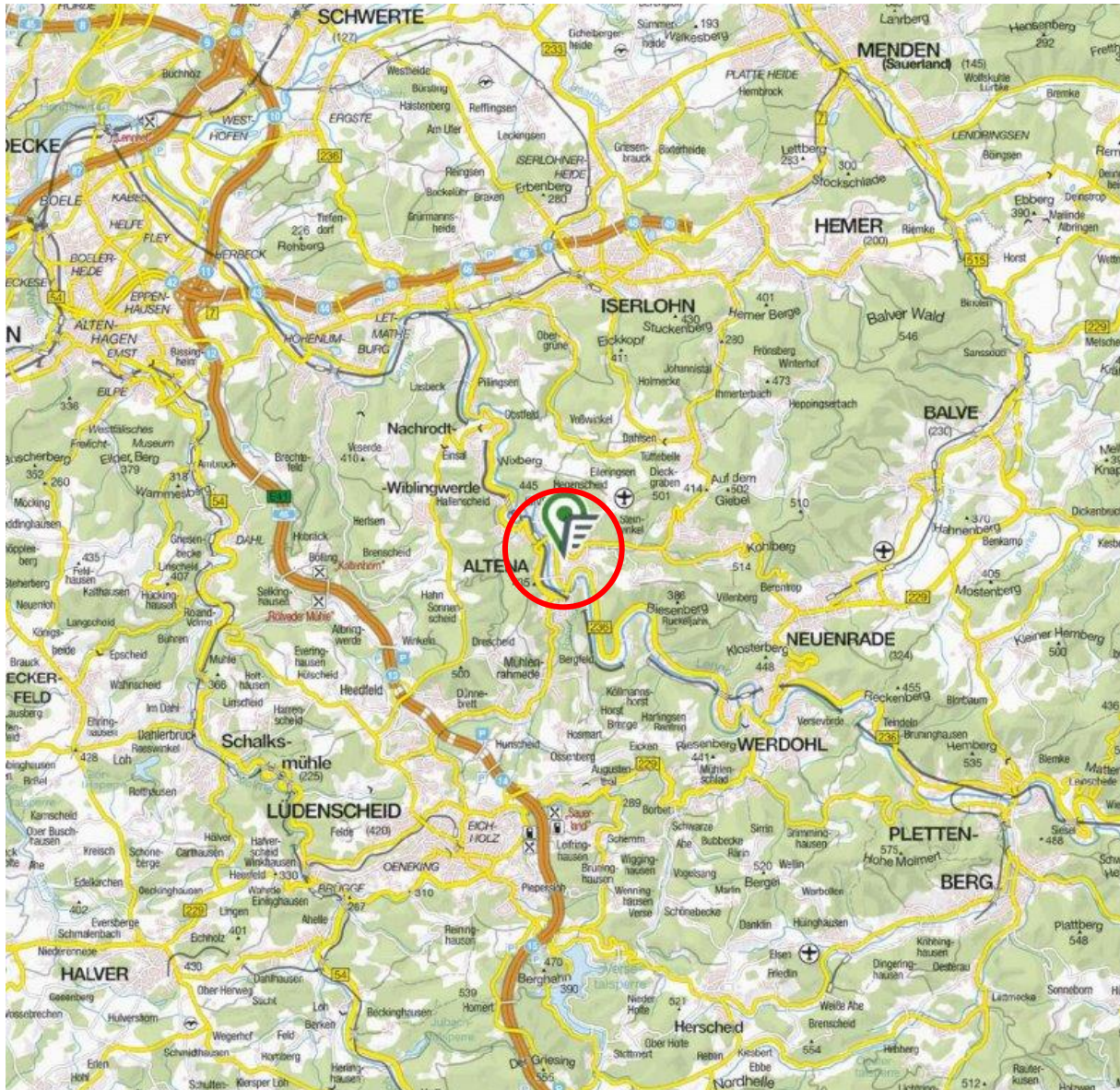
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08/2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1

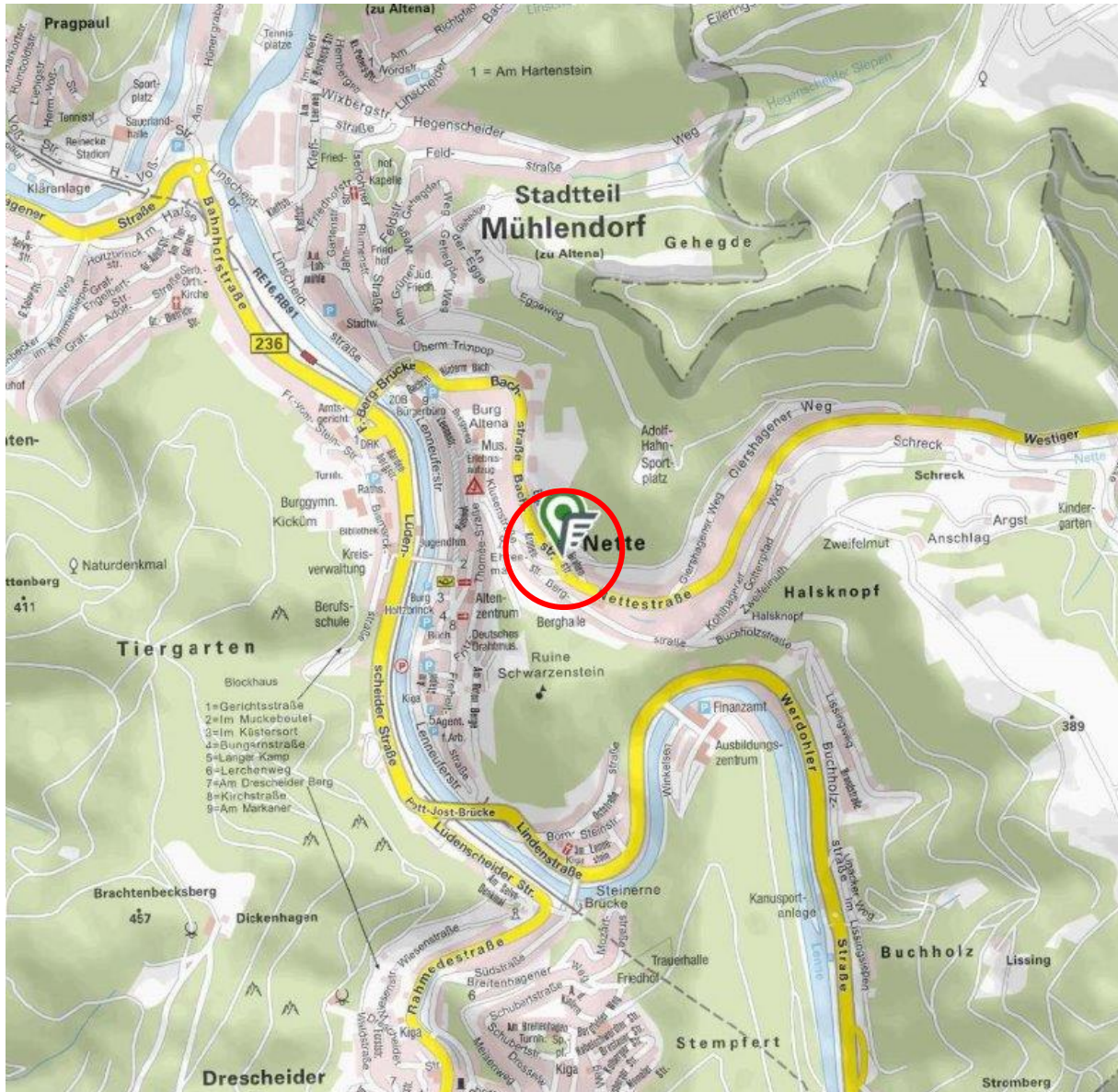
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 2

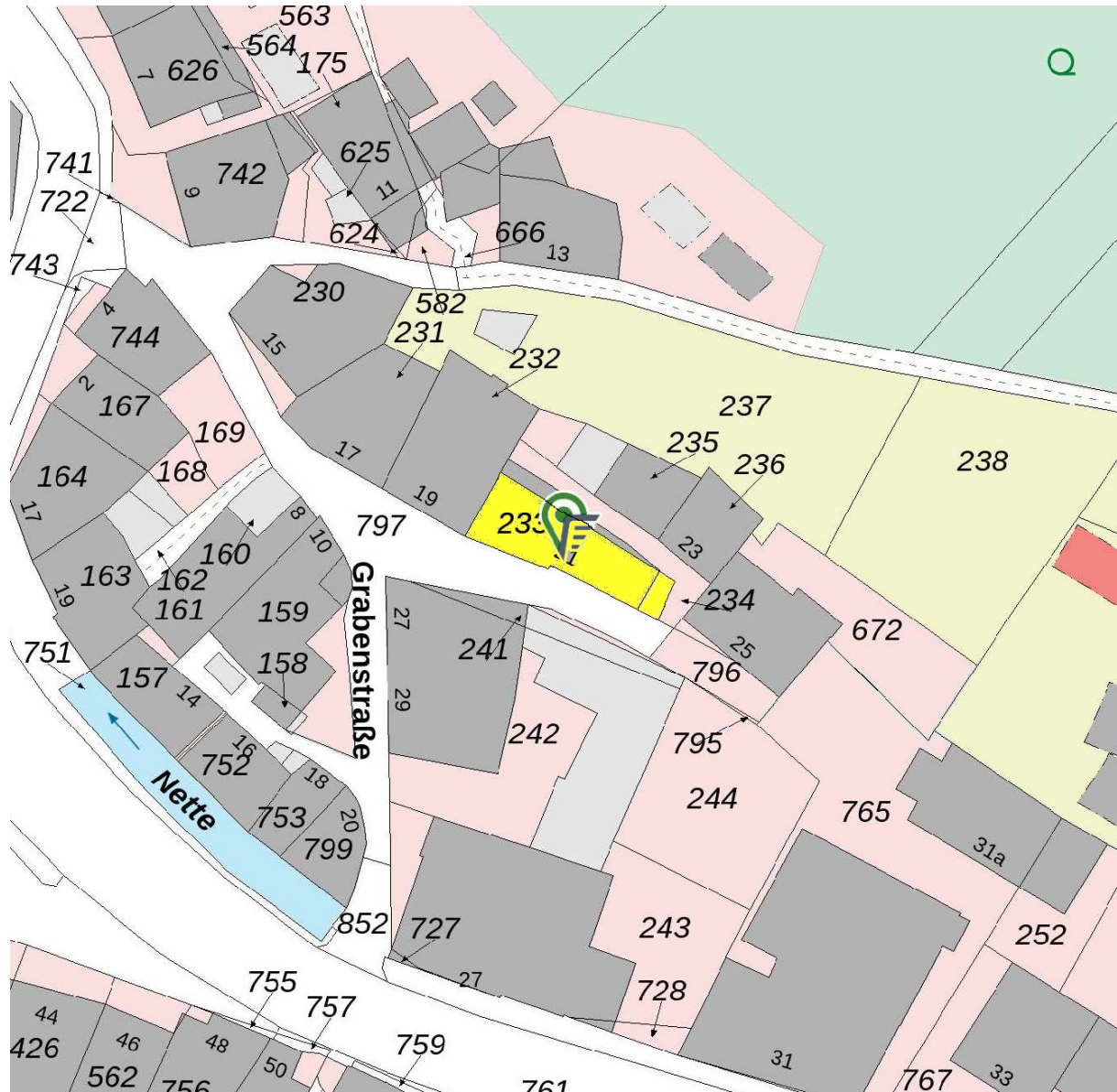
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

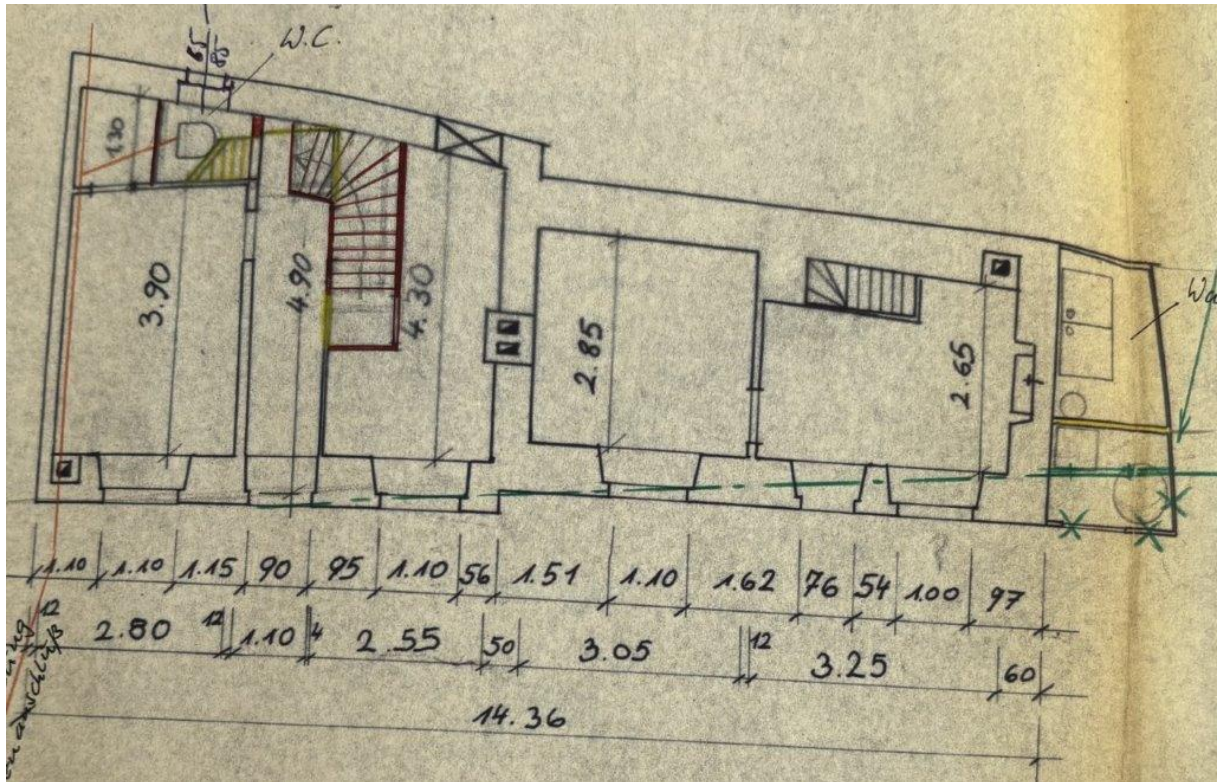


Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

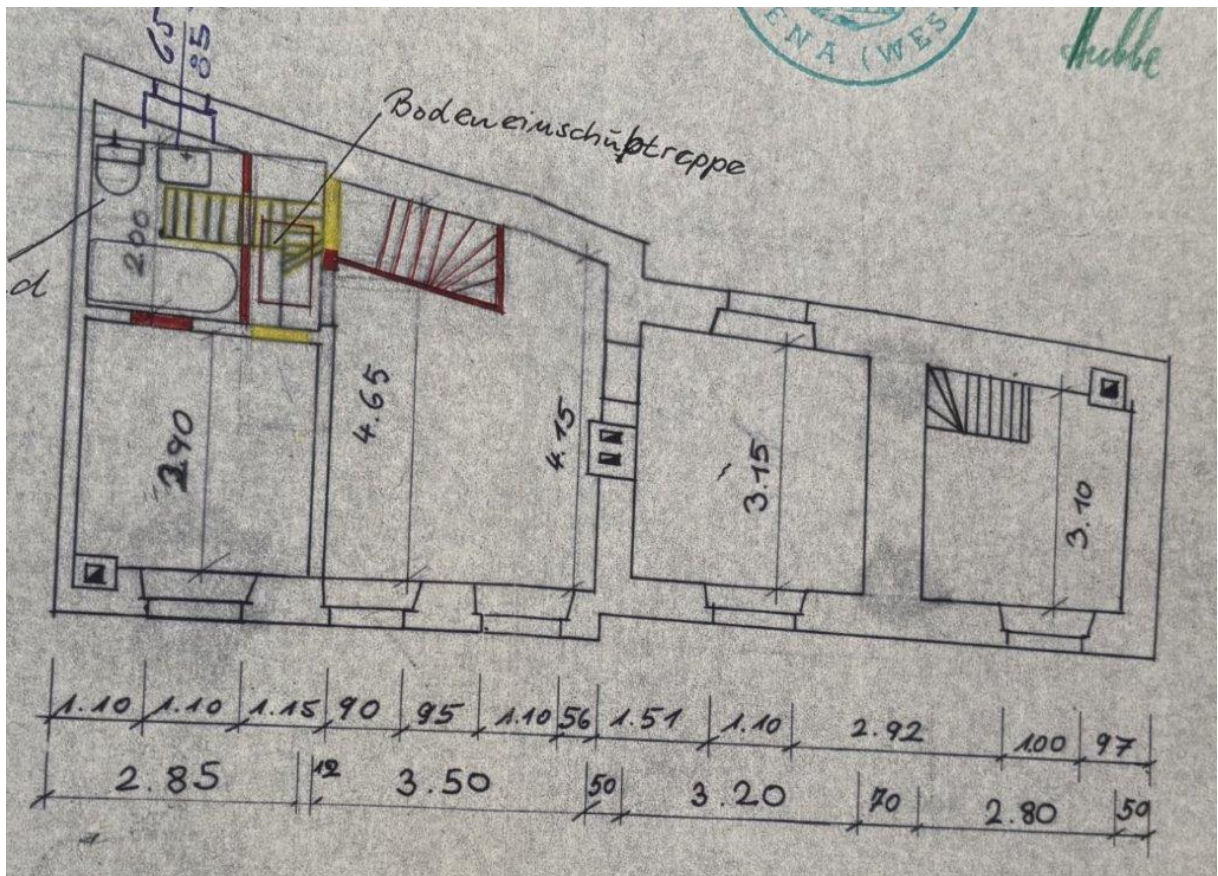
Anlage 4

Grundrisse

Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Obergeschoss (nicht maßstäblich)



Anlage 5

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1 (2005-02)									
Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bezeichnung	Brutto-Grundfläche m²		
							Bereich a/b	Bereich c	
Linke Seite									
Erdgeschoss									
		+	1,00	6,470	6,250	a/b	40,44	0,00	
		+	1,00	0,500	4,800	a/b	2,40	0,00	
Obergeschoss									
		+	1,00	6,470	6,250	a/b	40,44	0,00	
		+	1,00	0,500	4,800	a/b	2,40	0,00	
Dachgeschoss									
		+	1,00	6,470	6,250	a/b	40,44	0,00	
		+	1,00	0,500	4,800	a/b	2,40	0,00	
Rechte Seite									
Erdgeschoss									
		+	1,00	7,200	4,100	a/b	29,52	0,00	
Obergeschoss									
		+	1,00	7,200	4,100	a/b	29,52	0,00	
Summe							187,56	0,00	
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							187,56 m²		

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht



Hauseingang

Rechte Seite mit eingeschossigem Anbau



Vorderansicht rechts

Eingeschossiger Anbau und Auenputzschden (Beispiel)



Rückseite mit Holztreppe zum Obergeschoss und Auenputzschden (Beispiel)