

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194  
Baugesetzbuch) für das mit einer  
Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in  
58809 Neuenrade, Landwehr 2e



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit  
dem Aktenzeichen 05 K 6/24

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**  
wurde zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025  
ermittelt mit rd.

**256.000,00 €**

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke wurden  
zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 1269	Einfamilienhaus	rd. 249.300,00 €
Flurstück 1277	Garten, mit Teil einer Hütte	rd. 6.700,00 €

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 10  
Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung ZIS  
Sprengnetter Zert (S) nach  
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheißstraße 14  
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: [info@juwert.de](mailto:info@juwert.de)

<https://www.juwert.de>

13. März 2025

Aktenzeichen: 3429

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
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 .....	11
2.5	öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Einfamilienhaus .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Vergleichswertermittlung .....	19
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	19
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	22
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	22
4.3.5	Vergleichswert .....	23
4.4	Bodenwertermittlung.....	25

4.5	Sachwertermittlung .....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Sachwertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	38
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	38
4.6.2	Verkehrswert (Marktwert) .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	41
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>

## Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte
Objektadresse	Landwehr 2e, 58809 Neuenrade
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 6/24
Wertermittlungstichtag	07.03.2025
Ortstermin	07.03.2025
Grundbuch	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Neuenrade, Blatt 3493, lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Neuenrade, Flur 13, Flurstücke 1269 (282 m²) 1277 (64 m²)
Grundstücksfläche gesamt	346 m²
Art des Gebäudes	Einfamiliendoppelhaushälfte
Baujahr des Gebäudes	2005
Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 200 m²
Wohnfläche	rd. 136 m²
Bodenwert	rd. 36.300 €
Vergleichswert	rd. 256.000 €
Sachwert	rd. 256.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -39.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 256.000 €
Wert pro m² Wohnfläche	rd. 1.882 €/ m²

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Einfamiliendoppelhaus-hälfte
Objektadresse:	Landwehr 2e 58809 Neuenrade
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Neuenrade, Blatt 3493, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenrade, Flur 13, Flurstücke 1269 (282 m <sup>2</sup> ) und 1277 (64 m <sup>2</sup> )  Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.  Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 13.12.2024 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 6/24) vom 12.07.2024 wurde die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	07.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	07.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 11.02. und 25.02.2025 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte nur eine Auenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Miteigentümer (aus Datenschutzgründen nicht genannt), 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 17.12.2024
- Beschluss vom 12.07.2024
- Beschluss vom 13.12.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Baugenehmigung vom 06.10.2005, Märkischer Kreis
- Baubeschreibung vom 23.09.2005
- Berechnung der Wohnfläche und der bebauten Fläche vom 24.09.2005
- Grundrisse und Schnitt vom 23.09.2005
- Nutzungsänderung der Garage in Nagelstudio und Verkaufsraum vom 11.09.2007
- Grundstücksmarktbericht 2024, Datenlizenz Deutschland Version dl-de/by-2-0, Stand 01.01.2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischer Kreis
- Bodenrichtwert und Immobilienrichtwert BORIS-NRW, Datenlizenz Deutschland Version dl-de/by-2-0, Stand 01.01.2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischer Kreis
- Auskünfte zu Bauplanungsrecht, Denkmalschutz, Erschließung und Abgaben und Hochwassergefährdung vom 13.02.2025, Stadt Neuenrade
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten 24.02.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 12.02.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 28.02.2025, Bezirksregierung Arnsberg

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, die von den Miteigentümern erhaltenen Informationen sowie 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:	Neuenrade (ca. 11.800 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 20 km entfernt), Iserlohn (ca. 25 km entfernt), Hagen (ca. 40 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 104 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 100 m entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 20 km entfernt), A 46 (ca. 25 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Neuenrade (ca. 700 m entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 44 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Zentrumsnahe Lage; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fulufig entfernt. ffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fulufig entfernt; Kindergärten fulufig entfernt; Grundschule und Sekundarschule im Stadtzentrum, Freie Waldorfschule in Neuenrade, ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser; offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Immissionen der Straße „Landwehr“



Topografie: Hanggrundstck, von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront Landwehr:  
ca. 20 m

Straßenfront Stichstraße:  
ca. 17 m

Grundstücksgröße:  
346 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: die Straße „Landwehr“ ist eine Durchfahrtsstraße;  
die Stichstraße (Erschließungsstraße für 3 Doppel-  
häuser) ist gemäß dem Baulast Lageplan eine Privat-  
straße

Straßenausbau: Landwehr:  
asphaltierte Fahrbahn;  
Gehwege vorhanden;  
Parkstreifen teils einseitig vorhanden  
Stichstraße:  
gepflasterte Straße

Anschlüsse an Versorgungsleitun-  
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom; Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversor-  
gung und den städtischen Kanal angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet mit Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Das Grundstück liegt gemäß der Auskunft der Stadt  
Neuenrade nicht in einem Hochwassergefhrdungs-  
gebiet.

bergbauliche Verhältnisse: Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg

liegt das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Es ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

#### Altlasten:

Die Auskunft des Märkischen Kreises lautet wie folgt: *Das Grundstück Gemarkung Neuenrade, Flur 13, Flurstück 1269, Landwehr 2e, Neuenrade liegt auf einem Altstandort, welcher z. Z. unter der Nr. 11/0041 gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz aus verwaltungs- und arbeitstechnischen Gründen nachrichtlich im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Märkischen Kreises geführt wird. Der Altstandort Nr. 11/0041 ist gekennzeichnet als ehem. Metallwarenfabrik.*

*Eine Boden- und Bausubstanzuntersuchung des Ing.-Büros (aus Datenschutzgründen nicht genannt) im Jahr 1998 hatte lediglich Verunreinigungen der Bausubstanz des ehem. Fabrikgebäudes ergeben.*

*Das .... Flurstück 1277, Landwehr 2e, Neuenrade selbst ist z. Z. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Osten an den o. g. Altstandort Nr. 11/0041 grenzt.*

*Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei geplanten Eingriffen in den Boden oder Nutzungsänderungen wird eine erneute Bewertung erforderlich.*

#### Hinweis

Das Bewertungsobjekt wies zwar bei der Untersuchung im Jahr 1998 keine Verunreinigungen des Bodens auf, aber Grundstücke, die mit einem Verdacht auf Altlasten behaftet sind, werden vom Grundstücksmarkt mit entsprechenden Kaufpreisabschlgen aufgenommen, weil das Eigentum an solchen Grundstücken mit bestimmten Risiken verbunden ist. In der Literatur findet man bei altlastenbetroffenen Grundstücken eine merkantile Wertminderung in einer Spanne von 5 bis 30% des Verkehrswertes. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 3% des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts und des marktangepassten vorläufigen Sachwerts für angemessen, da auf dem Grundstück selbst keine Verunreinigungen gefunden wurden. Dieser Abschlag wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Wertermittlung in Abzug gebracht.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Bau- grund- 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 17.12.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuenrade, Blatt 3493 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:**

stehen gemäß der Auskunft der Stadt Neuenrade nicht an

**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:**

Das Baulastenblatt-Nr. 0593 betreffend die Flurstücke 1269 (Teil des Bewertungsobjekts) und 1270 (Landwehr 2d) enthält folgende Eintragung:

*Verpflichtung, entlang der gemeinsamen Flurstücksgrenze zwischen den v. g. Flurstücken bauliche Anlagen ohne Grenzabstand zu erreichen (gemeinsame Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b BauO NRW).*

*Eingetragen am 30.09.2005*

Das Baulastenblatt-Nr. 0593 betreffend die Flurstücke 1269 und 1277 enthält folgende Eintragung:

*Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den v. g. Baulastengrundstcken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Baulastgrundstcke ein einziges Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW).*

*Eingetragen am 10.12.2007*

#### Hinweis

Die Sachverständige beurteilt diese Eintragungen als nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Neuenrade nicht. Es gibt auch keine Denkmalobjekte in der unmittelbaren Nähe.

## **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) 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:

sind nicht vorhanden

## **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Baugenehmigungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage sowie die Nutzungsänderung der Garage liegen vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung 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:

Gemäß der Auskunft der Stadt Neuenrade ist die Erschließungsanlage „Landwehr“ endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen somit nicht mehr an. Beitragsrückstände bestehen nicht.

Die Kanalanschlussbeiträge sind bezahlt und fallen nicht mehr an.

Beiträge gemäß § 8 KAG NW werden nach der derzeitigen Gesetzeslage nicht mehr erhoben. Beitragsrückstände bestehen nicht.

## **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. die nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Anlagen 4, 5 und 7;

Das Grundstück ist mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebaut.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Kfz-Stellplatz. Das Haus wird von einem Miteigentümer genutzt.

### 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. Wir konnten bei der Auenbesichtigung keine Anhaltspunkte finden, die einen Verdacht auf den Befall mit Hausschwamm rechtfertigen würden.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamiliendoppelhaushälfte; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; angebaut an eine Doppelhaushälfte	
Baujahr:	2005	
Nutzungsänderung der Garage:	2007	Nutzungsänderung der Garage in Nagelstudio mit Verkaufsraum  Gemäß der Information beim Ortstermin erfolgte ein Rückbau der umgenutzten Fläche. Die Ausstattung und der Zustand zum Wertermittlungsstichtag sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Modernisierungen:	Gemäß der Information beim Ortstermin wurden eine Pelletheizung und Durchlauferhitzer installiert.	
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor	
Außenansicht:	Klinker	

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (vgl. Anlage 4):

Wohnzimmer, Küche, Diele, Flur, Abstellraum (Heizungsraum) und Terrasse; Wohnfläche 62,28 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss (vgl. Anlage 4):

Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur und Abstellraum (Hauswirtschaftsraum); Wohnfläche 73,85 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 136,13 m<sup>2</sup>

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung), verklnkert
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Treppen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstüren (Einfamilienhaus und ehemaliges Nagelstudio) aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz (gemäß sachverständiger Schätzung)  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachpfannen  Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

### 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:	Pelletheizung (gemäß der Information am Ortstermin), ursprünglich wurde gemäß der Baubeschreibung eine Gasheizung installiert
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung, in den innenliegenden Räumen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Der ehemalige Pufferspeicher ist gemäß der Information beim Ortstermin defekt. Es wurde ein Durchlauf-erhitzer installiert.

### 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; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (gemäß Bauzeichnungen); innenliegendes Treppenhaus; Das Bad befindet sich über der ehemaligen Garage.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachgaube</li><li>• Standerker</li></ul>
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt



Besonnung und Belichtung:	gut, soweit von außen und nach den Grundrissen beurteilbar
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<p>Von den Miteigentümern wurde Folgendes mitgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• defekter Pufferspeicher mit der Folge von Feuchtigkeitsschäden</li><li>• verstopftes Abflussrohr in der Kche</li><li>• defektes Holzdachfenster</li><li>• ein Dachgaubenfenster (Kinderzimmer) hat ein Loch in der Scheibe</li><li>• rckgebautes Nagelstudio – Ausbauzustand nicht bekannt</li><li>• Hauswirtschaftsraum (Abstellraum DG) ohne Wandbekleidung und Bodenbelag</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist von außen betrachtet gut.</p> <p>Die Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsbesonderheiten konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht begutachtet werden. Einzelne Abschläge können daher in der Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Sie werden in dem Sicherheitsabschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p>

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Treppe zum Hauseingang, gepflasterte Terrasse, Stellplatz mit Kies bedeckt, Bschungsbefestigung mit Natursteinen, Gartenanlage mit Pflanzbeeten, Bäumen und Sträuchern, Gartenhütte, Zaun und Hecken

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einer Einfamilien­doppelhaus­hälfte bebaute Grundstück in 58809 Neuenrade, Landwehr 2e zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenrade	3493	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Neuenrade	13	1269	282 m <sup>2</sup>
Neuenrade	13	1277	64 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>346 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn es sich um ein Eigennutzerobjekt handelt und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Markt­anpassungsfaktor) bestimmt wurde.

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, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

In dieser Wertermittlung wird vorrangig das Vergleichswertverfahren und stützend das Sachwertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde nicht angewendet, da es sich um ein Eigennutzerobjekt handelt.

## 4.3 Vergleichswertermittlung

### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstcks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstck hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichs-

grundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebdefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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 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. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors</b> (frei)	= 1.700,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.700,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.03.2025	× 1,04	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] DHH	100-150	136,13	× 1,00	E02
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] DHH	200-450	346	× 1,00	E03
Baujahr	1975	2005	× 1,24	E04
Anbauart	freistehend	DHH	× 0,97	E05
Ausstattungsstandard	einfach/mittel	mittel	× 1,06	E06
Lage	im Wohngebiet	schlechtere Lage durch Straße	× 0,96	E07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.163,98 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			– 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>= 2.163,98 €/m<sup>2</sup></b>	

### 4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E01 - Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren um 3,2% pro Jahr gestiegen. Am Wertermittlungsstichtag beträgt der Anstieg demnach rd. 4%.

#### E02 - Wohnfläche

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

#### E03 - Grundstücksgröße

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

**E04 - Baujahr**

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

**E05 - Anbauart**

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

**E06 - Ausstattungsstandard**

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

**E07 - Lage**

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

**4.3.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.163,98 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.163,98 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 136,13 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 294.582,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 294.582,60 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 294.582,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 39.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 255.582,60 €</b> <b>rd. <u>256.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 mit rd. **256.000,00 €** ermittelt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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	-39.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag * -30.000,00 €</li> <li>Altlastenstandort (rd. 3% vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert) -9.000,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-39.000,00 €</b>

**\* 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 Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 30.000,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.



#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	15 m

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	07.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	346 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	20 m
Grundstcksbreite	=	17 m

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 115,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.03.2025	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		Eckgrundstück	× 0,95	E2
Lage	Im Wohngebiet	Immissionen durch die Straße „Landwehr“	× 0,95	E3

Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 104,83 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	346	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	30	20	× 1,00	E4
Breite (m)	15	17	× 1,00	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 104,83 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 104,83 €/m²</b>	
Fläche		× 346 m²	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 36.271,18 € rd. <u>36.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 insgesamt **36.300,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren durchschnittlich 1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 1%.

#### E2

Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke sind pflegeintensiver und die Straßenfront ist entsprechend länger, was zu höheren Kosten führt. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 5% für angemessen.

#### E3

Durch die direkte Lage an der Straße "Landwehr" und die damit verbundenen Immissionen erachtet die Sachverständige einen Abschlag von 5% für angemessen.

#### E4

Es ist keine Anpassung erforderlich.

#### E5

Es ist keine Anpassung erforderlich.

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 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).

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der Baukostenregionalfaktor 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Unterhaltungszustaus 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.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilien Doppelhaushälfte
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	919,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	199,73 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	4.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	187.551,87 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	346.408,30 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	346.408,30 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre
• prozentual		25,00 %
• Faktor	x	0,75
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	259.806,23 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>259.806,23 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.289,34 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>274.095,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>36.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>310.395,57 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>294.875,79 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>39.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>255.875,79 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>256.000,00 €</b>

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

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von der Sachverständigen durchgeführt und mit der Berechnung der bebauten Fläche aus der Bauakte abgeglichen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und dem Sachwertmodell auf der Basis der Preisverhältnisse 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) für das Gebäude: Einfamilien-doppelhaushälfte

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wrmedmmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefllte Stnderkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	



Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmen-der Estrich); geradlufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

#### Einfamiliendoppelhaushälfte

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhuser

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	100,0	945,00
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 945,00

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 945,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhuser

Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	735,00	0,0	0,00
3	845,00	100,0	845,00
4	1.020,00	0,0	0,00
5	1.275,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 845,00

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 845,00 €/m² BGF

#### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtge- bäude

Gebäude- teil	NHK 2010  [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude  BGF [m²]   [%]		NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
Gebäude- teil 1	945,00	148,73	74,47	703,74
Gebäude- teil 2	845,00	51,00	25,53	215,73
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtge- bäude =</b>				<b>rd. 919,00</b>

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in dem Sachwertmodell angegebenen Werte.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Her- stellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.000,00 €

## 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 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 im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschtzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen werden gemäß dem Sachwertmodell mit 5,5% des vorläufigen Gebäudesachwerts für angemessen erachtet. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschtzung unter Berücksichtigung diesbezuglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,50 % des vorläufigen Gebäudesachwerts insg. (259.806,23 )	14.289,34 
Summe	14.289,34 

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Sachwertmodell mit 80 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) 2005 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Dieser wurde wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begrn- dung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnah- men	
Dacherneuerung inklusive Verbesse- rung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	Pelletheizung und Durch- lauferhitzer
Modernisierung der Fenster und Au- entren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2005 = 20 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" bleibt für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 310.000 € mit 0,95 bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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	-39.000,00 €
• Sicherheitsabschlag *	-30.000,00 €
• Altlastenstandort (rd. 3% vom marktangepassten vorläufigen Sachwert)	-9.000,00 €
Summe	-39.000,00 €

**\* 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 30.000,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **256.000,00 €**

der **Sachwert** mit rd. **256.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.2 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in 58809 Neuenrade, Landwehr 2e

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neuenrade	3493	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Neuenrade	13	1269, 1277

wird zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 mit rd.

**256.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechsfnfzigtausend Euro**

geschtzt.

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke werden zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
<b>Flurstück 1269</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	<b>rd. 249.300,00 €</b>
<b>Flurstück 1277</b>	<b>Garten, mit Teil einer Htte</b>	<b>rd. 6.700,00 €</b>

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.882 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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 13. März 2025



*U. Jung*

## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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 2.900,00 € 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)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Klterzeugung 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

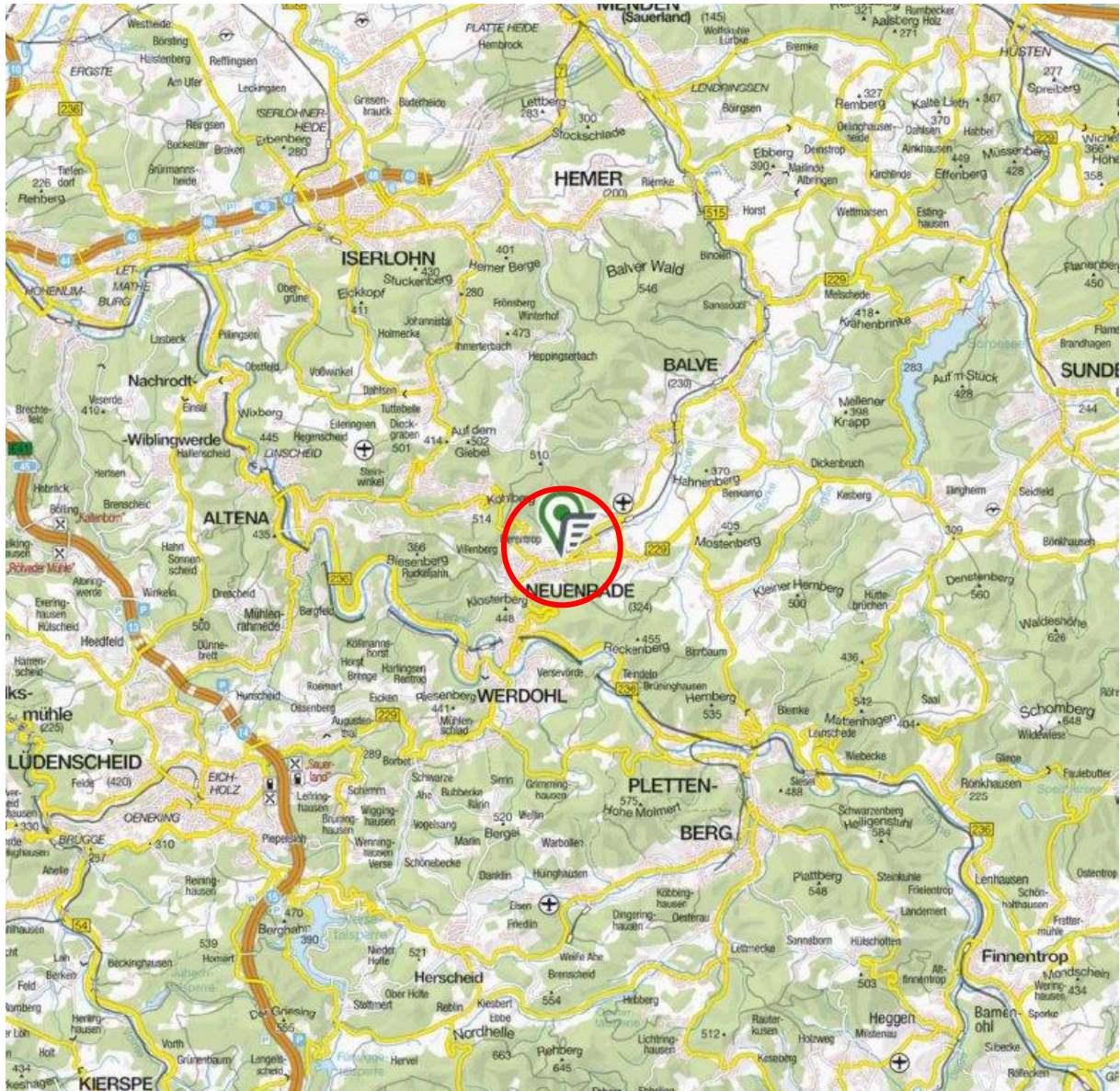
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02/2025) erstellt.

## 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 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 7: Fotos

## Anlage 1

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

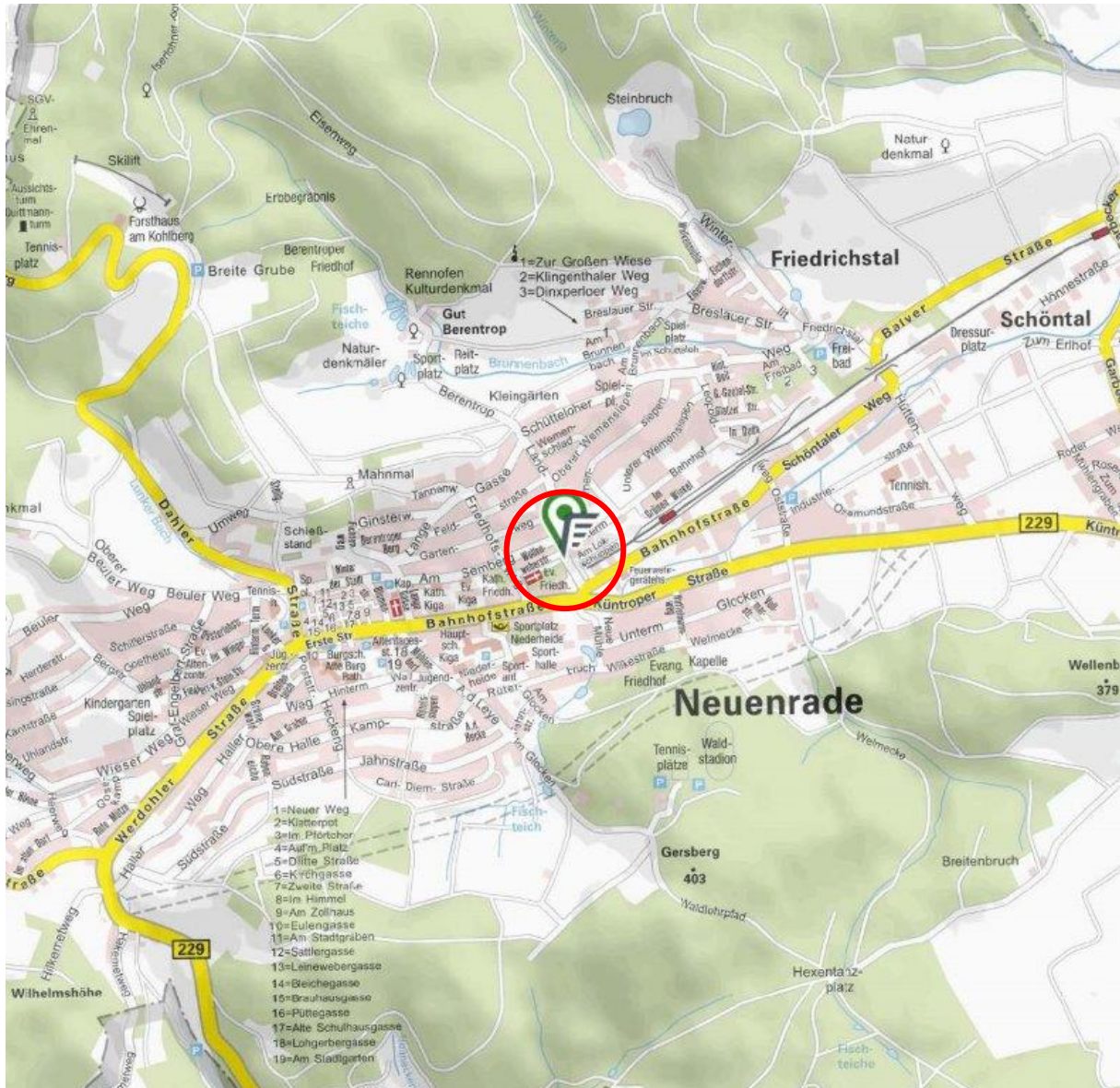


Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2025



## 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 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

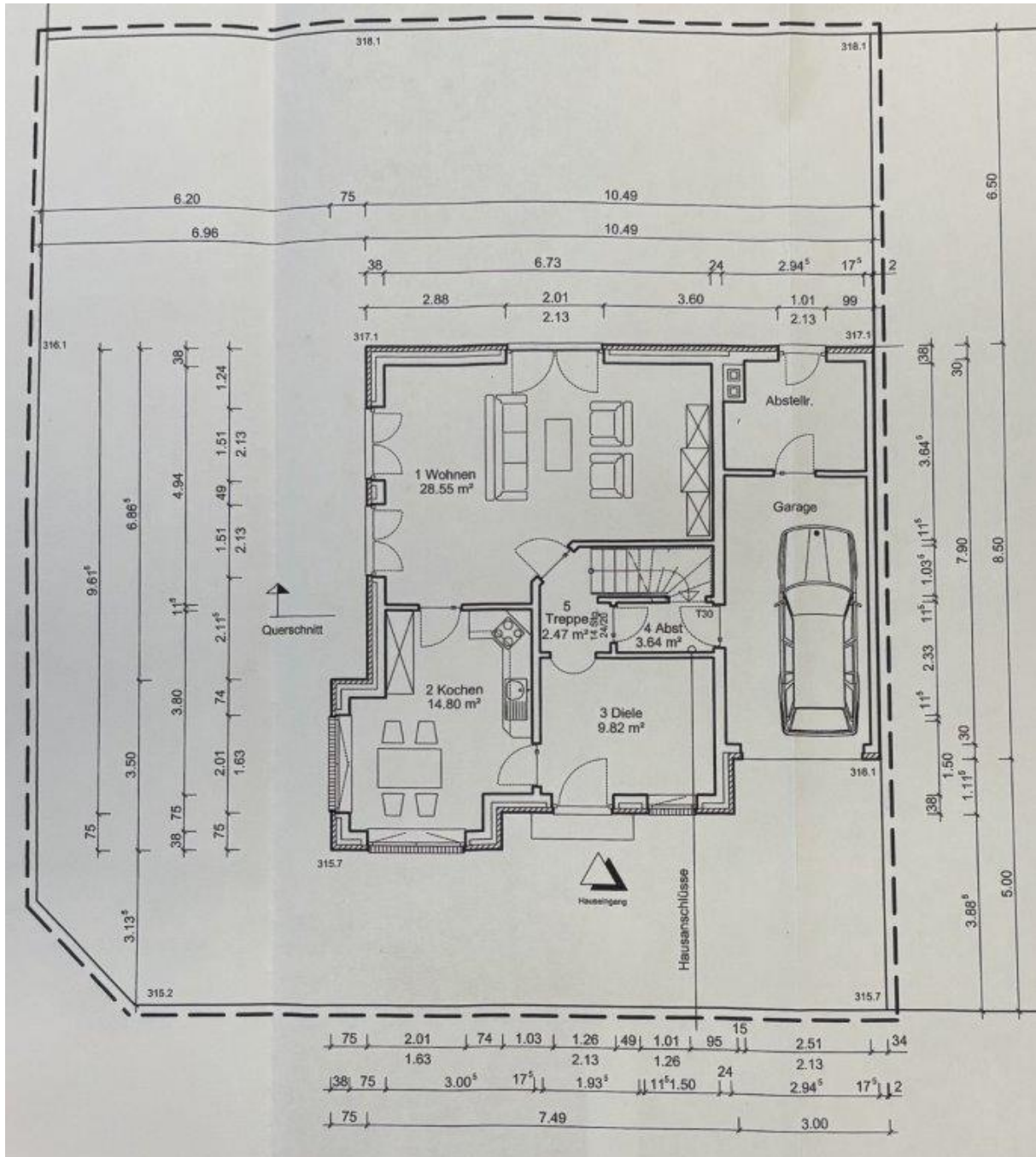
Aktualität: 2025



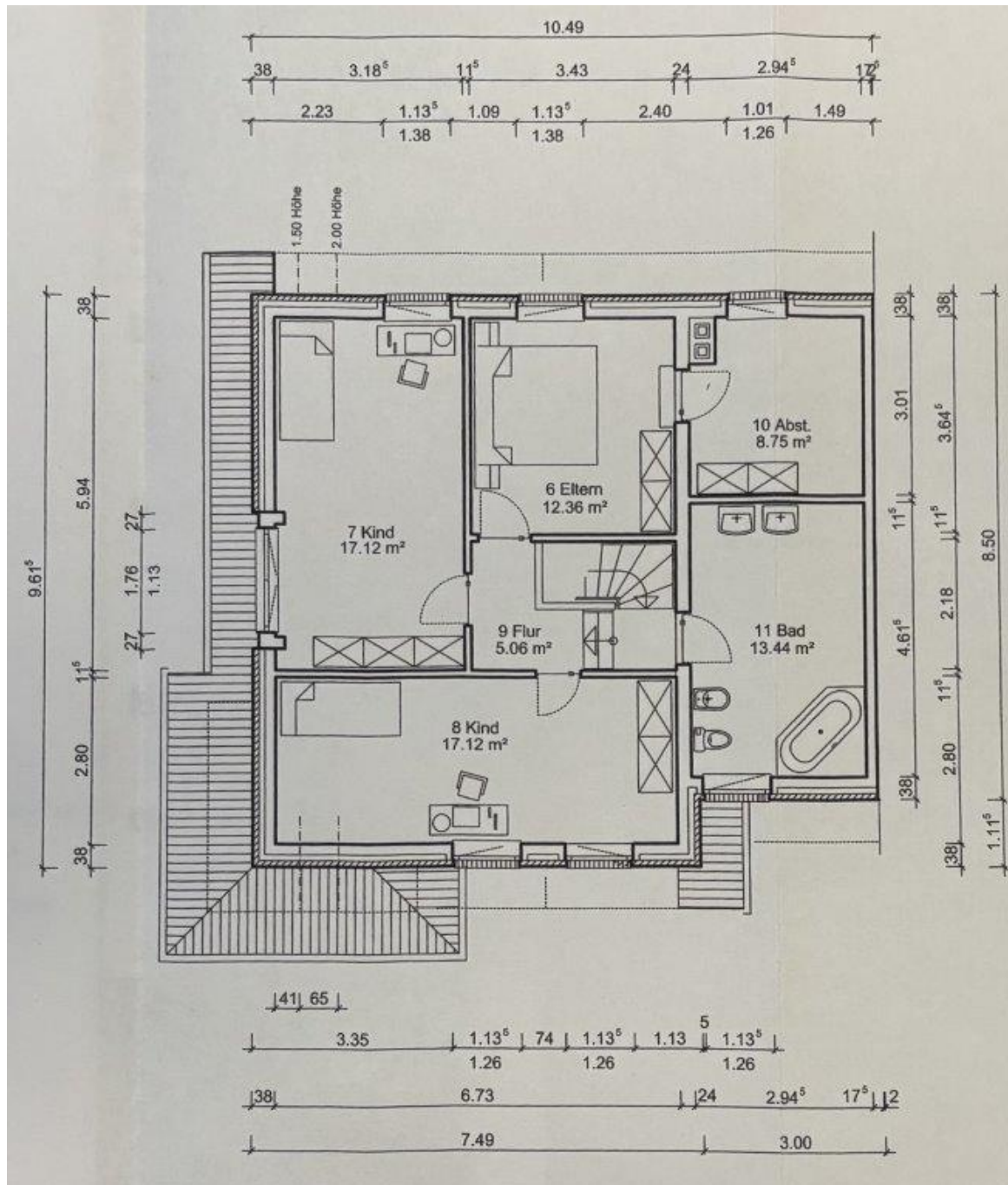
## Anlage 4

## Grundrisse und Schnitt

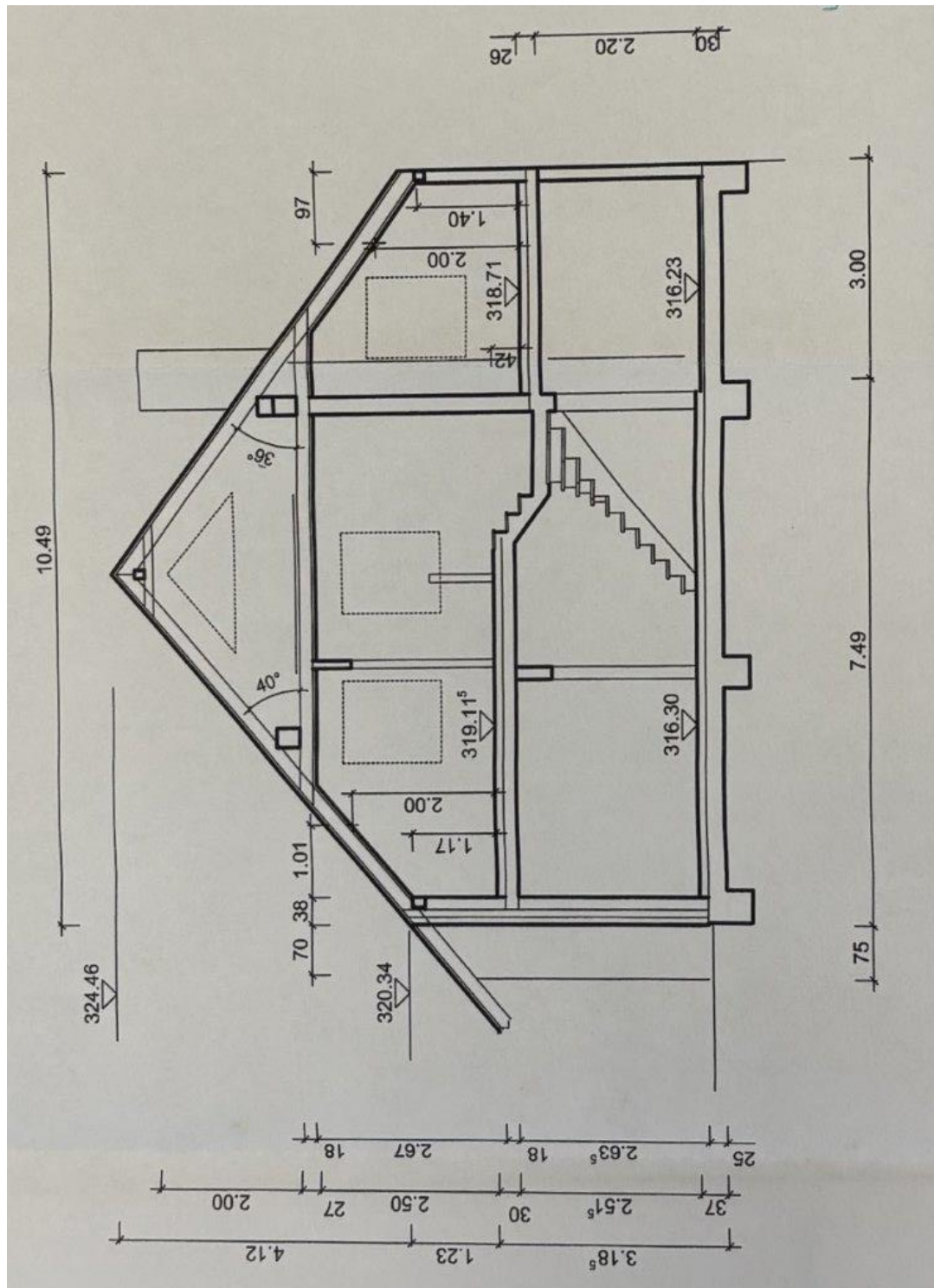
### Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



### Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



## Anlage 5

## Wohnflächen

**Erdgeschoss**

Wohnzimmer	28,55 m <sup>2</sup>
Küche	14,80 m <sup>2</sup>
Diele	9,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum (Heizungsraum)	3,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,47 m <sup>2</sup>
Terrasse gemäß WoFIV zu ¼ als Wohnfläche angerechnet	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>62,28 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**

Elternschlafzimmer	12,36 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	17,12 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	17,12 m <sup>2</sup>
Flur	5,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum (Hauswirtschaftsraum)	8,75 m <sup>2</sup>
Bad	13,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,85 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche insgesamt:**      **136,13 m<sup>2</sup>**



## Anlage 6

## Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude: Doppelhaushälfte									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X		Bauzeichnungen	
		X Fertigmaßen						örtlichem Aufmaß	
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei	Brutto-Grundfläche m²		
						ch	Bereich a/b	Bereich c	
	Erdgeschoss								
		+	1,00	7,490	9,615	a/b	72,02	0,00	
		+	1,00	3,500	0,750	a/b	2,63	2,63	
		+	1,00	2,750	0,750	a/b	2,06	2,06	
	Dachgeschoss								
		+	1,00	7,490	9,615	a/b	72,02	0,00	
	ehemalige Garage								
	Erdgeschoss								
		+	1,00	3,000	8,500	a/b	25,50	0,00	
	Dachgeschoss								
		+	1,00	3,000	8,500	a/b	25,50	0,00	
						Summe	199,73	0,00	
						<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt</b>	<b>199,73 m²</b>		

## Anlage 7

### Fotos

Vorder-/ Seitenansicht



Vorderansicht

Seitenansicht



Garten