

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Hesmecke 11



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit dem Aktenzeichen 005 K 9/23

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag 02.02.2024 ermittelt mit rd.

**420.000,00 €**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 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>

15. Februar 2024

Aktenzeichen: 3281

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<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 .....	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Einfamilienhaus .....	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
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.5.2	Erd- und Dachgeschoss .....	15
3.2.5.3	Ausgebaute Flächen im Kellergeschoss.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Carport.....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach).....	18
3.3.3	Zustand des Gebäudes .....	18
3.4	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	21
4.4	Sachwertermittlung .....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....	23
4.4.3	Sachwertberechnung.....	27
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	28
4.5	Ertragswertermittlung.....	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	37

4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	40
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	40
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	40
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.5	Verkehrswert (Marktwert) .....	42
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>44</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	45
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>45</b>

**Zusammenfassung**

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport
Objektadresse	Hesmecke 11, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 9/23
Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag	02.02.2024
Ortstermine	02.02.2024 und 13.02.2024
Grundbuch	Werdohl, Blatt 6484, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 24, Flurstück 1811
Grundstücksfläche	788 m <sup>2</sup>
Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus mit Carport
Baujahr des Gebäudes	1961
Modernisierungen	im Jahr 2020 umfassend modernisiert
Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 428 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	rd. 179 m <sup>2</sup>
Bodenwert	rd. 79.400 €
Sachwert	rd. 427.000 €
Ertragswert	rd. 404.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -13.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 420.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 2.346 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport
Objektadresse:	Hesmecke 11 58791 Werdohl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Werdohl, Blatt 6484, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Werdohl, Flur 24, Flurstück 1811 (788 m <sup>2</sup> ) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 08.11.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 9/23) vom 08.11.2023 wurde ich als Sachverständige bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	02.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	02.02.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.02.2024 wurden die Beteiligten durch ein Schreiben vom 16.01.2024 fristgerecht informiert. Es konnte jedoch nur eine Auenbesichtigung durchgeführt werden. Vorher wurden telefonisch Terminverschiebungen festgelegt, zu denen der Schuldner dann doch verhindert war. Die Beteiligten wurden zu den Terminen fristgerecht mit Schreiben vom 18.12.2023 und 05.01.2024 informiert. Zu dem telefonisch festgelegten Ortstermin zur Innenbesichtigung am 13.02.2024 wurden die Beteiligten durch ein Schreiben vom 06.02.2024 informiert.
Umfang der Besichtigung:	Am 02.02.2024 wurde eine Auenbesichtigung durchgeführt.

Am 13.02.2024 wurde eine Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnte das Bewertungsobjekt größtenteils in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung und am 13.02.2024 der Schuldner

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.11.2023
- Beschluss vom 08.11.2023

Von der Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2023
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2023
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2023
- Baugenehmigung vom 24.08.1960
- Baubeschreibung vom April 1960
- Wohnflächenberechnung vom 22.08.1961
- Grundrisse und Schnitt vom Dezember 1961
- Nachtragsbaugenehmigung vom 21.12.1961
- Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis
- Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwertauskunft BORIS-NRW, Stand 01.01.2023
- Straßenanlieger- und Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 24.01.2024 und Telefonat vom 06.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 18.12.2023, Stadt Werdohl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von 20.12.2023, Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2023, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 18.12.2023, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.12.2023, Märkischer Kreis
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 18.12.2023, Stadt Werdohl
- Auskunft über die Gefährdung von Hochwasser und

## Kampfmitteln vom 18.12.2023, Stadt Werdohl

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin am 02.02.2024

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Es wurden in der Bauakte keine Unterlagen vom Teilausbau des Kellers gefunden. Die Sachverständige geht davon aus, dass der Teilausbau des Kellers zur Einliegerwohnung nicht genehmigt wurde. In der Wertermittlung wird daher nur ein Ausbauzuschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemacht. In der Ertragswertermittlung wird keine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Innenfotos durften nicht erstellt werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Werdohl (ca. 17.700 Einwohner) Ortsteil: Kleinhammer (ca. 1.300 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 13 km entfernt), Iserlohn (ca. 33 km entfernt), Menden (ca. 33 km entfernt), Hagen (ca. 37 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 110 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 300 m entfernt), B 236 (ca. 3 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 9 km entfernt), A 46 (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Werdohl (ca. 3 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum; Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen im Stadtzentrum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in nächster Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanggrundstck; von der Straße abfallend, rechts neben dem Haus begrdigt

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 34 m

mittlere Tiefe:  
ca. 20 m

Grundstücksgröße:  
788 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehwege vorhanden, Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung des Carports; teils eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Eine Hochwassergefährdung besteht nicht.
Kampfmittel:	sind nicht vorhanden
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.12.2023 ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.
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:  
(vgl. Anlage 5)

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, Grundbuch von Werdohl, Blatt 6484 vom 10.11.2023 vor.

Hiernach besteht im Bestandverzeichnis die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des Bewertungsobjekts. Nähere Informationen liegen hierzu nicht vor. Die Sachverständige geht davon aus, dass auf dem Flurstück 1810 ein Wegerecht für das Bewertungsobjekt eingetragen ist, da ansonsten das Grundstück nicht erschlossen wäre.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 Beleihung, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage von der Stadt Werdohl nicht mitgeteilt.

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Von der Stadt Werdohl wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist und eine Wohnungsbindung damit nicht besteht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft vom 18.12.2023 aus dem Baulastenverzeichnis liegen keine Baulasten vor.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt

Werdohl vom 18.12.2023 nicht und es befindet sich kein Denkmalobjekt in unmittelbarer Nähe.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 4 "Hinterm Wall" im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

sonstige Satzungen:

Es wurden keine mitgeteilt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung und eine Nachtragsbaugenehmigung für das errichtete Gebäude liegen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht gepruft.

Für den Teilausbau des Kellergeschosses zur Wohnung gibt es in der Bauakte keine Unterlagen. Daher wird dieser Bereich als nicht genehmigt eingestuft. Unterlagen zu den Grundrissvernderungen und dem Einbau der Dachgaube sind ebenfalls nicht in der Bauakte.

Es wurden weiterhin keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb ansonsten 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:

Die Erschließungsanlage „Hesmecke“ ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind nicht zu zahlen.

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an.

Ein weiterer Straßenausbau ist nicht geplant.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet und zusätzlich telefonisch bezüglich eines weiteren Straßenausbaus abgefragt.

## **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. Anlage 5 bis 7 und nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebaut.

Das als Wohnung teilausgebaute Kellergeschoss ist renovierungsbedürftig und wird derzeit nicht genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Carportstellplätze und 1 zusätzlicher Außenstellplatz vor dem Haus.

Das Objekt wird von dem Schuldner und seiner Familie bewohnt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausfuhungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben uber nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen wahrend des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der ublichen Ausfuhung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt.

Baumangel und -schaden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschaden und Baumangel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezuglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Un-tersuchungen auf pflanzliche und tierische Schadlinge sowie uber gesundheitsschadigende Baumaterialien wurden nicht durchgefuhrt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert (mit Kellerteilausbau); ausgebautes Dachgeschoss	
Baujahr:	1961 (gema Bauakte)	
Modernisierungen:	2020	Dacherneuerung und Warmedammung
	2020	Erneuerung der Fenster und Auentu- ren im Erd- und Dachgeschoss
	2020	Erneuerung der Heizungsanlage
	2020	Erneuerung der Stromleitungen
	2020	Warmedammung der Auenwande
	2020	Modernisierung der Bader in Erd- und Dachgeschoss
	2020	Modernisierung des Innenausbau
	2020	wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor	
Erweiterungsmoglichkeiten:	ja, falls genehmigungsfahig	

Außenansicht: insgesamt verputzt, teils Holzverblendung an der Straßenseite

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5, 6 und 7;

#### Kellergeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad und Kellerräume (Waschküche, Abstellraum), Schuppen unter der Terrasse; ca. 50 m<sup>2</sup> sind als Wohnfläche ausgebaut (jedoch nicht als solche nutzbar, eine Baugenehmigung liegt nicht vor)

#### Erdgeschoss:

Diele, Küche, Essen, Wohnen, Bad, 2 Kinderzimmer, Abstellraum und Terrasse; 110,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei die Terrasse gemäß der WoFIV zu ca. ¼ als Wohnfläche angerechnet wurde

#### Dachgeschoss:

1 Kinderzimmer mit Ankleide, Elternschlafzimmer mit Ankleide, Bad, und Flur; 69,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Kelleraußenwände: 1 ½ Stein starkes Ziegelmauerwerk

Umfassungswände Erd- und Dachgeschoss: Mauerwerk aus Hohlblocksteinen

Innenwände: tragende Innenwände:  
Ziegelmauerwerk, 24 cm, 11,5 cm und 17,5 cm  
Trennwände und Abmauerungen:  
10 cm bzw. 7 cm starkes Schwemmsteinmauerwerk

Geschossdecken: ber Keller- und Erdgeschoss: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:  
Beton mit Fliesen, Handlauf  
Geschosstreppe:  
Holztreppe ohne Belag, teils fehlendes Geländer, teils Metallgeländer

Hauseingänge: Eingangstür (Erdgeschoss) aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung; Einbau im Jahr

2020;

seitliche Eingangstür (Kellergeschoss) aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

glasierte Dachpfannen;

Dachschrägen mit Dämmung (gemäß sachverständiger Schätzung);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020, im Erdgeschoss Fußbodenheizung, im Dachgeschoss Flachheizkörper, im Kellergeschoss Rippenheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Erd- und Dachgeschoss
- Ausgebaute Flächen im Kellergeschoss

#### 3.2.5.2 Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, in den Bädern ca. ½ hoch Fliesen

	und darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung; Einbau im Jahr 2020; elektrische Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad Erdgeschoss:</u> eingebaute Wanne, Hänge-WC, Waschbecken; überwiegend weiße Sanitärobjekte, moderne Ausstattung und mittlerer Ausstattungsstandard  <u>Bad Dachgeschoss:</u> ebenerdige Dusche, Hänge-WC, Waschbecken, überwiegend weiße Sanitärobjekte, moderne Ausstattung und mittlerer Ausstattungsstandard
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.2.5.3 Ausgebaute Flächen im Kellergeschoss

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, in der Küche teils Fliesen und im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, ältere und unterschiedliche Baujahre, mit Rollläden
Türen:	Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: Wanne mit Duschwand, Stand-WC, Waschbecken; ältere, renovierungsbedürftige Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss sind renovierungsbedürftig.

Grundrissgestaltung:	Schlauchförmig (entlang der rückwärtigen Außenwand)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Für den Ausbau liegt keine Baugenehmigung vor. Die Sachverständige schätzt diese Flächen für eine Wohnung als nicht genehmigungsfähig ein. Die Außenmauern liegen im Sockelbereich (mangelnde Wärmedämmung) und die Belichtung scheint nicht ausreichend.

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachgaube</li><li>• Eingangsüberdachung am seitlichen Hauseingang</li><li>• Überdeckung und Windschutz der Terrasse</li></ul>
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Klimaanlage im Schlafzimmer</li><li>• gusseiserner Ofen im Wohnzimmer</li><li>• Kamerasystem mit Sprechanlage an der Hauseingangstür (in der Wertermittlung nicht enthalten, da nicht fest installiert)</li></ul>
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• defekte Fensterscheibe im Wohnzimmer</li><li>• teils fehlendes Geländer zum Dachgeschoss</li><li>• teils fehlende Fußleisten in Erd- und Dachgeschoss</li><li>• fehlende Fertigstellung der Außenanlagen</li><li>• Baumüll hinter dem Haus - Entsorgung</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Erd- und Obergeschoss wurden umfassend modernisiert. Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss können als Abstellflächen genutzt werden.

## 3.3 Carport

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Carport; eingeschossig; Flachdach; 2 Stellplätze
Baujahr:	nicht bekannt
Außenansicht:	Holzständer, keine Wände

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Umfassungswände:	keine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche

### 3.3.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine festgestellt
Zustand:	gut

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzflächen und Hauseingang, Treppen, Stützmauern, Terrasse, Gartenanlagen mit Rasen und Pflanzungen (Lebensbäume, ein Laubbaum), teils Einfriedung (Zäune), teils noch nicht fertiggestellt und Baumüll hinter dem Haus

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Hesmecke 11 zum Wertermittlungstichtag 02.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werdohl	6484	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	24	1811	788 m <sup>2</sup>

### 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 unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts 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 Vergleichsverfahren (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 Nutzung, 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.

Eine Vergleichswertermittlung wurde nicht durchgeführt, weil die angegebenen Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt nicht geeignet sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	20 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	788 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	20 m
Grundstücksbreite	=	34 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	02.02.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	alle Himmelsrichtungen	Südausrichtung	× 1,05	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	100,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	788	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	I	×	1,00	E3
Tiefe (m)	35	20	×	1,00	E4
Breite (m)	20	34	×	1,00	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>100,75 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>100,75 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	788 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	<b>79.391,00 €</b> <b><u>rd. 79.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 insgesamt **79.400,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren im Durchschnitt um rd. 1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag eine Steigerung von rd. 1%.

#### E2

Bei dem Bewertungsgrundstück liegt im Wesentlichen eine Ausrichtung nach Süden vor. Daher erfolgt eine Anpassung mit 5 %.

#### E3

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

#### E4

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

#### E5

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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben wäre, 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 fhrt 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 (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) 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 „€/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, Eingangstrepfen 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 aussagt – normalen, d. h. Üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, 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 Herstellungskosten 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus	Carport
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	851,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wert- schätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	427,87 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	4.500,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	368.617,37 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 02.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	657.244,77 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	657.244,77 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre	
• prozentual		27,50 %	
• Faktor	x	0,725	
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	476.502,46 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	3.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	479.502,46 €	5.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>484.502,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.535,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>499.037,53 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>79.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>578.437,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-23.137,50 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>439.612,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>13.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>426.612,52 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>427.000,00 €</b>

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

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebudeflachen (Brutto-Grundflachen – BGF) wurde von mir durchgefuhrt.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausfuhungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverstandigen auf der Basis der Preisverhaltnisse 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ur das Gebuude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebuudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Auenwande	23,0 %	0,7			0,3	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Auenturen	11,0 %			1,0		
Innenwande und -turen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fuboden	5,0 %			1,0		
Sanitareinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	0,0 %	57,5 %	26,4 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewahlten Standardstufen

Auenwande	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemaer Warmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterluftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Warmedammung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendammung, uberdurchschnittliche Dammung (nach ca. 2005)
Fenster und Auenturen	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollladen (manuell); Haustur mit zeitgemaem Warmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwande und -turen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwande in massiver Ausfuhung bzw. mit Dammmaterial gefullte Standerkonstruktionen; schwere Turen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fuboden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden besserer Art und Ausfuhung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitareinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gaste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bader mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gaste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualitat
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemae Anzahl an Steckdosen und Lichtauslassen, Zahlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 fur das Gebaude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhuser
Anbauweise:	freistehend
Gebaudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

### Berucksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebaudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebaudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	16,1	105,46
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	57,5	480,13
4	1.005,00	26,4	265,32
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 850,91			
gewogener Standard = 3,1			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 850,91 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 851,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### 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 Zuschlagschätzungen sind insbesondere die in dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW angegebenen Orientierungswerte.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	4.000,00 €
Eingangsüberdeckung KG	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdeckung und Windschutz	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	3.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (484.502,46 €)	14.535,07 €
Summe	14.535,07 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß dem Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors mit 80 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV, Anlage 2 angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 18,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	2020
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,8	0,0	2020 EG, DG
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	2020 Stromleitungen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	2020
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	2020

Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	2020
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	2020
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	2,0	0,0	2020
Summe		18,8	0,0	

Ausgehend von den 18,8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebaude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhangigkeit von:

- der ublichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorlufigen rechnerischen“) Gebaudealter (2024 – 1961 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorlufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich fur das Gebaude gema der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Aus der ublichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (58 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebaudealter von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren. Aus dem fiktiven Gebaudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 22 Jahren =) 2002.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird fur das Gebaude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2002

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebaude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfugbaren Angaben des zustandigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen der Sachverstandigen
- bestimmt.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor betragt bei einem vorlufigen Sachwert von 450.000 € 0,91. Hohere vorlufige Sachwerte wurden nicht angegeben. Die Sachverstandige hat den Sachwertfaktor bei einem vorlufigen Sachwert von rd. 578.000 € auf der Grundlage der Daten des Gutachterausschusses extrapoliert und beurteilt den Sachwertfaktor mit 0,80 fur angemessen.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, dem dadurch restriktiven Verhalten der finanzierenden Banken, den derzeit noch nicht abschätzbaren zukünftig nötigen energetischen Maßnahmen mit der dadurch verbundenen rückgängigen Immobiliennachfrage und dem größer gewordenen Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis erforderlich. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 5% vom vorläufigen Sachwert für angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (462.750,02 €)	-23.137,50 €
Summe	-23.137,50 €

## 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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.000,00 €
• defekte Fensterscheibe im Wohnzimmer	-1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-12.000,00 €
• Kellerteilausbau*	5.000,00 €
• Fertigstellung der Außenanlagen	-10.000,00 €
• Entsorgung des Baumülls im Garten	-2.000,00 €
• fehlendes Geländer zum Dachgeschoss	-3.000,00 €
• teils fehlende Fußleisten	-2.000,00 €
Summe	-13.000,00 €

### \* Kellerteilausbau

Die ausgebaute Kellerfläche wird auf ca. 50 m<sup>2</sup> geschätzt. Da die Kellerfläche renovierungsbedürftig ist bzw. in dem jetzigen Zustand nur als Abstellfläche genutzt werden kann, wird ein Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> ausgebaute Fläche für angemessen erachtet.

## 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 Grundstckmerkmale**, 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 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist

von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) 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 Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden 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 Mietverhältnisses oder Räumung (§ 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 Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für 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 Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt 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 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 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 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.

### **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 Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG/DG	179,30		7,50	1.344,75	16.137,00
Carport	Carport		2,00	15,00	30,00	360,00
Summe		179,30	2,00		1.374,75	16.497,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>16.497,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>3.388,49 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.108,51 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,30 % von 79.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.826,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.282,31 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>31,851</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 359.352,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 79.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 438.752,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -21.937,64 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 416.815,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 13.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 403.815,22 €</b>
	<b>rd. 404.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Wohnflächen im Erd- und Dachgeschoss wurden von der Wohnflächenaufstellung übernommen und um die Terrassenfläche ergänzt (gemäß WoFIV zu ca. ¼ der Fläche als Wohnfläche angerechnet).

#### Rohertrag

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

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

- Dem Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und für die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., Stand 01.12.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt und eine marktübliche Nettokaltmiete von 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen erachtet.

Für den Carport wurde eine Miete von 15,00 € pro Stellplatz angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten, die bei der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes angewandt wurden, zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	434,00
Instandhaltungskosten Wohnen	----	13,50	2.420,55
Instandhaltungskosten Carport	----	----	204,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	329,94
Summe			3.388,49 (ca. 21 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Liegenschaftszinssatz von 2,1% und eine Standardabweichung von +/-0,8% für freistehende Einfamilienhäuser ermittelt. Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverständigen (höhere Restnutzungsdauer und höhere Miete) bestimmt und mit 2,3% angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, dem dadurch restriktiven Verhalten der finanzierenden Banken, den derzeit noch nicht abschätzbaren zukünftig nötigen energetischen Maßnahmen mit der dadurch verbundenen rückgängigen Immobiliennachfrage und dem größer gewordenen Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis erforderlich. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 5% vom vorläufigen Ertragswert für angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (438.752,86 €)	-21.937,64 €
Summe	-21.937,64 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes mit 80 Jahren angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung unter Punkt 4.4.4.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 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 vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **427.000,00 €**  
der **Ertragswert** mit rd. **404.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,90}$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,36}$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[427.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 404.000,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,26 = \text{rd. } \mathbf{420.000,00 \text{ €}}$

#### 4.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Hesmecke 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	6484	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Werdohl	24	1811

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 mit rd.

**420.000,00 €**

**in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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 15. Februar 2024



*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 Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen 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 3.500,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt 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 Fällen 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)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**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 2024
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

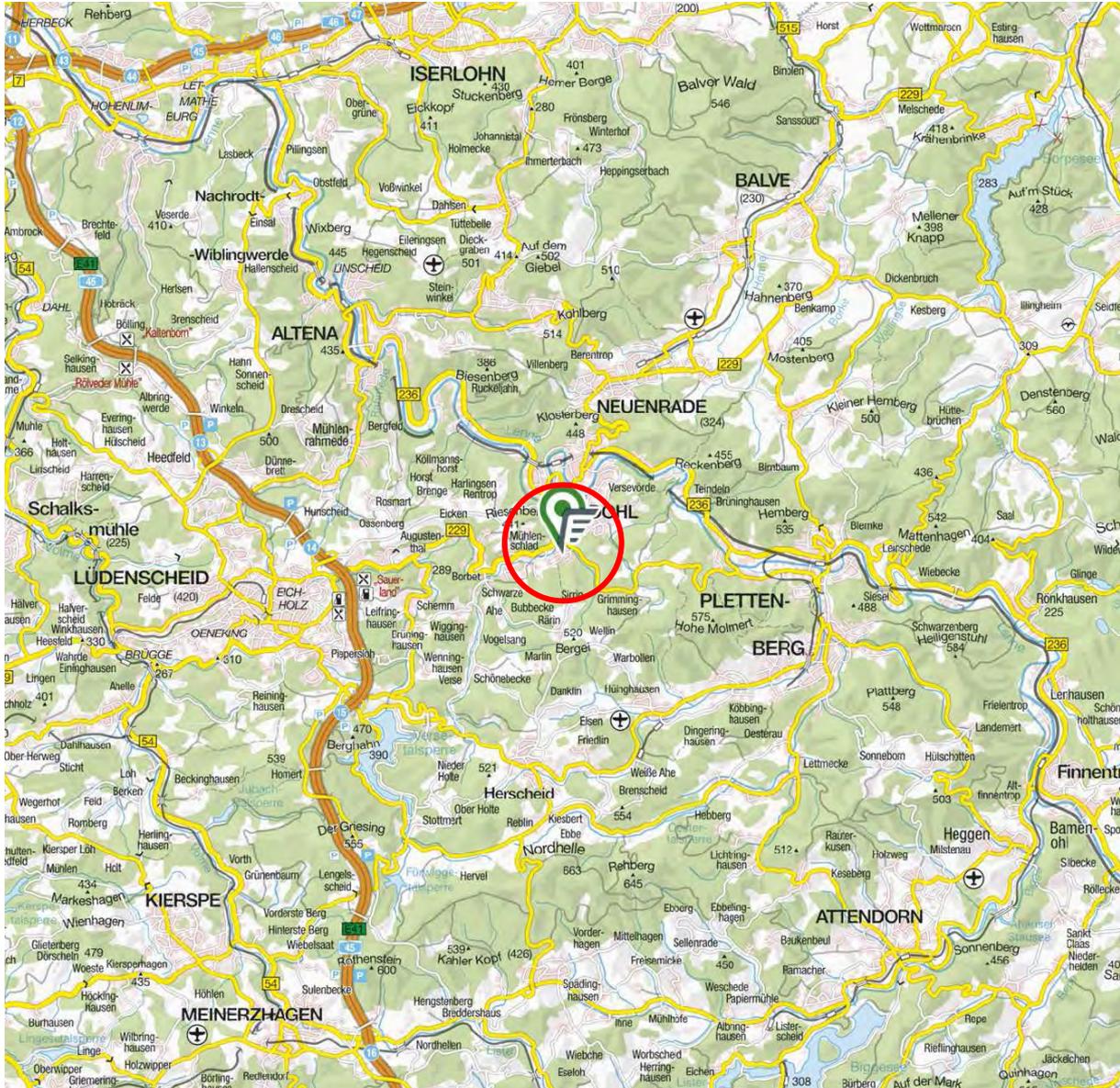
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.12.2023) erstellt.

**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: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt
- 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: 2023

## Anlage 2

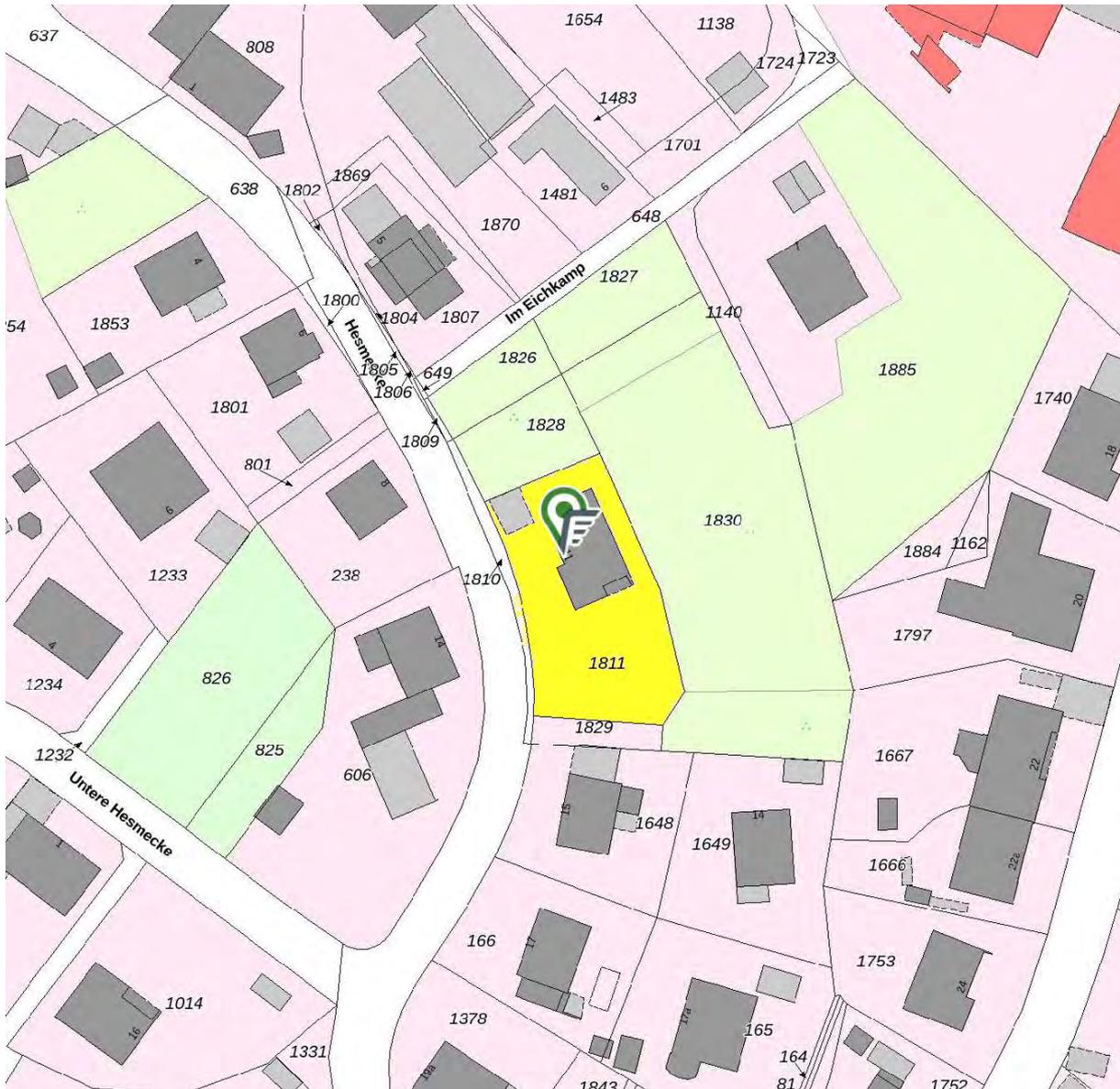
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2023

## Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

Aktualität: 2023

## Anlage 4

### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude: Einfamilienhaus									
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 m <sup>2</sup>		
							Bereich a/b	Bereich c	
Kellergeschoss									
		+	1,00	7,025	9,630	a/b	67,65	0,00	
		+	1,00	8,940	8,380	a/b	74,92	0,00	
Erdgeschoss									
		+	1,00	7,025	9,630	a/b	67,65	0,00	
		+	1,00	8,950	8,380	a/b	75,00	0,00	
Dachgeschoss									
		+	1,00	7,025	9,630	a/b	67,65	0,00	
		+	1,00	8,950	8,380	a/b	75,00	0,00	
Summe							427,87	0,00	
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt</b>							<b>427,87</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

## Anlage 5

### Wohnflächen

Die Wohnflächenaufstellung wurde der Bauakte entnommen. Die Raumbezeichnungen wurden von den Grundrissen der Bauakte übernommen. Durch Raumveränderungen und den Einbau einer Gaube kann es zu Veränderungen der Wohnfläche gekommen sein. Für diese Wertermittlung ist die Wohnflächenaufstellung ausreichend genau.

#### Erdgeschoss

Eltern	17,35 m <sup>2</sup>
Kind	11,62 m <sup>2</sup>
Windfang	4,01 m <sup>2</sup>
Diele	11,42 m <sup>2</sup>
Essen	16,69 m <sup>2</sup>
Wohnen	29,21 m <sup>2</sup>
Küche	8,44 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu ca. ¼ der Fläche als Wohnfläche angerechnet)	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>110,13 m<sup>2</sup></b>

#### Dachgeschoss

Wohnzimmer	27,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,15 m <sup>2</sup>
Diele	11,03 m <sup>2</sup>
Küche	7,65 m <sup>2</sup>
Dusche	1,96 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,17 m<sup>2</sup></b>

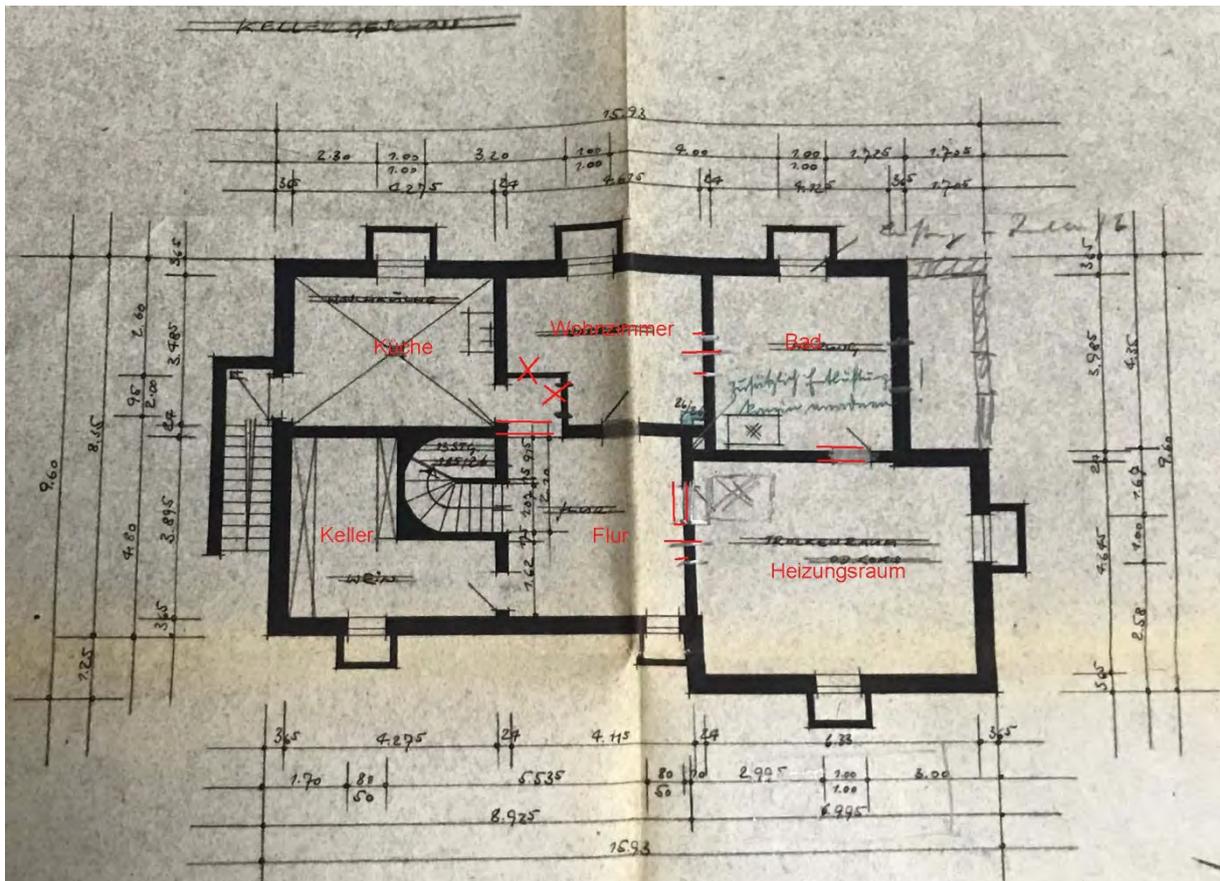
**Wohnfläche gesamt** **179,30 m<sup>2</sup>**

## Anlage 6

## Grundrisse und Schnitt

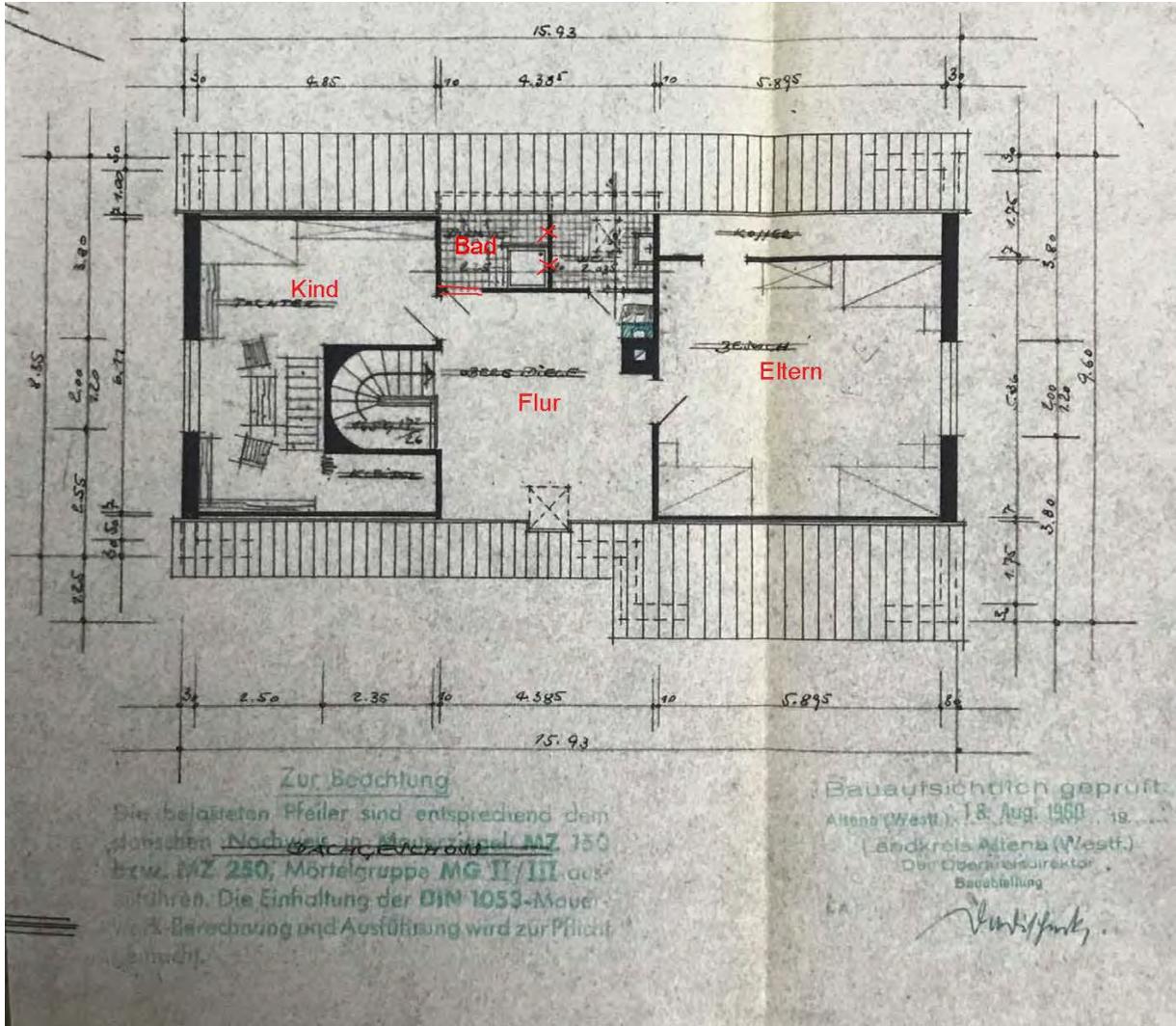
Die vorherrschenden Veränderungen werden in roter Farbe (nur skizziert) dargestellt.

## Kellergeschoss (nicht maßstäblich)





Dachgeschoss (nicht maßstäblich)





## Anlage 7

### Fotos

Vorderansicht



Rechte Seite und Außenanlagen

Rückseite



Linke Seite mit Eingang zum Kellergeschoss

### Außenanlagen



### Außenanlagen mit Baumüll