

# Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Altena  
Abteilung 05  
Gerichtsstr. 10  
  
58762 Altena

**Daniel Naumann**

Worthstr. 26 b  
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97  
Fax.: 02351 - 96 30 98  
info@svb-naumann.de

28.02.2026

**In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil der Anlagen nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.).  
Das Originalgutachten kann nach vorheriger Terminabsprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Altena eingesehen werden.**

## **Gutachten**

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück

### **Warmkestr. 3, 58809 Neuenrade-Blintrop**

Gemarkung Blintrop, Flur 3, Flurstücke 92 und 160, Insges. 329 m<sup>2</sup> groß



**Geschäftsnummer:** 05 K 9/25

**Art der Liegenschaft:** Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

**Verkehrswert:** 166.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten  
Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	4
3.	Allgemeine Angaben .....	5
4.	Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1.	Lage und Einbindung .....	6
4.2.	Eigenschaften .....	7
4.3.	Erschließungszustand .....	8
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
5.	Gebäudebeschreibung .....	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung .....	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand .....	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	13
6.	Verkehrswertermittlung .....	16
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
6.2.	Bodenwertermittlung .....	17
6.2.1.	Bodenrichtwert .....	17
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	17
6.3.	Sachwertermittlung .....	19
6.4.	Ertragswertermittlung .....	21
7.	Verkehrswert .....	24
8.	Einzelverkehrswerte .....	26
9.	Anlagen .....	27
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis .....	27
	Anlage 2 - Bauberechnungen .....	28
	Anlage 3 - Bauzeichnungen .....	29
	Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Neuenrade und des Märkischen Kreises .....	33
	Anlage 5 - Fotodokumentation .....	34

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 12.08.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Neuenrade, Ortsteil Blintrop, gelegenen Grundstücks

Gemarkung Blintrop, Flur 3, Flurstücke 92 und 160, Gebäude- und Freifläche,  
Warmkestr. 3, Größe insgesamt 329 qm,  
eingetragen im Grundbuch von Blintrop, Blatt 14.

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.10.2025, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20.10.2025
Ortstermin	20.10.2025
Baujahr	<p>Der Bauantrag für einen Anbau an das damals bereits vorhandene Wohnhaus Warmkestr. 1 wurde im Jahre 1960 gestellt. Hierdurch entsteht eine neue, in sich abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Küche und WC im Erdgeschoss und Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad im Dachgeschoss. Der Anbau ist unterkellert.</p> <p>Im Jahre 1973 wird beantragt und genehmigt, diesen Anbau zu erweitern. Im Kellergeschoss entsteht eine Garage, im Obergeschoss ein Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon, im Dachgeschoss werden Kinder- und Schlafzimmer vergrößert.</p>
Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoß insgesamt ca. 116 m <sup>2</sup> , Das Wohngebäude ist komplett unterkellert, im Untergeschoß befindet sich die Garage. Das Dachgeschoss wird als Stauraum genutzt.
Grundstücksfläche	Insgesamt 329 m <sup>2</sup> , bestehend aus 2 Flurstücken.
Bodenwert	25.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Sachwert	166.000,00 €
Ertragswert	159.000,00 €
Verkehrswert	<b>166.000,00 €</b>

### 3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Objektanschrift:	Warmkestr. 3, 58809 Neuenrade, Ortsteil Blintrop
Tag der Ortsbesichtigung:	20.10.2025
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	20.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beauftragter des Eigentümers und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Blintrop, Blatt 14 vom 26.05.2025  Grundstücksmarktbericht 2025 für den Märkischen Kreis.  Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.08.2025.  Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.08.2025.  Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 27.08.2025.  Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.09.2025.  Auszüge aus der Bauakte der Stadt Neuenrade.  Auskunft über Wohnungsbindung wurde nicht erteilt.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Neuenrade in der Dorfschaft Blintrop.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Neuenrade, ca. 12.000 Einwohner,  
Ortsteil Blintrop ca. 325 Einwohner.

Lage: Dorfgebiet östlich des Stadtzentrums von Neuenrade.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neuenrade beträgt ca. 5 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A45 (AS 14, Lüdenscheid) ist ca. 20 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und  
Geschäftslage:

Die „Warmkestraße“, als Landstraße L 697, ist eine Erschließungsstraße im Dorfgebiet von Blintrop. Das Bewertungsobjekt befindet im Einmündungsbereich Warmkestraße/Ahlenbergweg.

Im Umfeld besteht eine aufgelockerte Bebauung, die überwiegend geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil nicht vorhanden, Grundschulstandorte und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtzentrum von Neuenrade.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Wesentlichen, ebenso wie Behörden und Banken, ebenfalls im Ortszentrum von Neuenrade.

Der Gutachterausschuss hat gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Hiernach wird die Lagequalität in Neuenrade für den individuellen Wohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert:

Bodenrichtwertniveau in Dorfgebieten: 80,00 – 100 €/m<sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Dorfgebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 80,00 €/m<sup>2</sup>, es wird von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

## 4.2. Eigenschaften

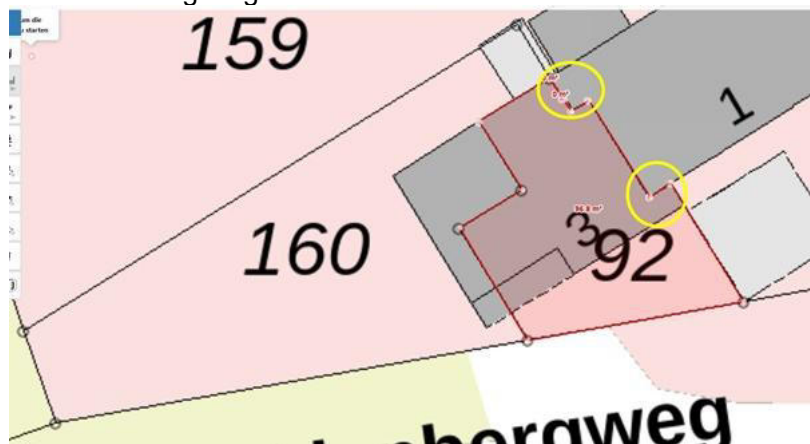
Lage und Zuschnitt der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke (grün gekennzeichnet) sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

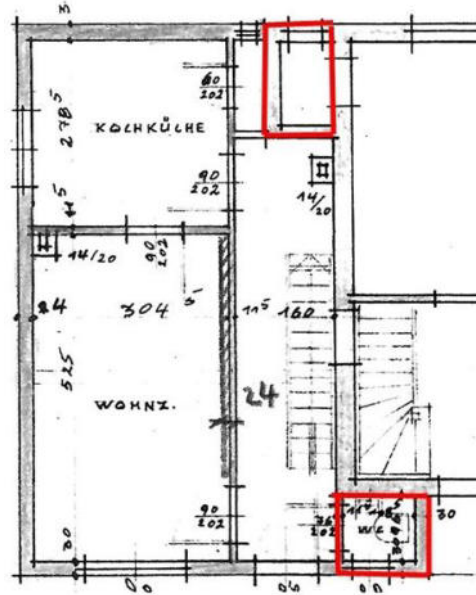
Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Blintrop Flur 3 Flurstücke 92 und 160
Grundstückszuschnitt:	trapezförmig
Grundstücksfläche:	97 m <sup>2</sup> und 232 m <sup>2</sup> , insgesamt 329 m <sup>2</sup>
Topografie:	Nach Süden abfallend

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Warmkestraße und Abzweig Ahlenbergweg jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahn asphaltiert</li> <li>• Gehwege nicht vorhanden</li> <li>• Zweispurig befahrbar</li> <li>• Straßenbeleuchtung an der Warmkestr. vorhanden.</li> </ul>
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Neuenrade wird das Grundstück Warmkestr. 3 sowohl von der Warmkestr. als auch von der Straße Ahlenbergweg erschlossen. Beide Straßen sind Erschließungsanlagen, die im Sinne des § 127 BauGB nicht endgültig fertiggestellt sind. Folglich ist ein Ausbau erschließungsbeitragsrechtlich noch abzurechnen. Zeitpunkt und Kosten eines eventuellen Ausbaus sind derzeit nicht abzusehen.
Versorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrizität</li> <li>• Frischwasser</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> </ul>
Grundstücksgrenzen:	Gemeinsame Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenze mit dem Gebäude Warmkestr. 1. Ansonsten sind die Grundstücksgrenzen unbebaut.
Grenzüberbau	Es liegt zwischen den Gebäuden Warmkestr. 1 und 3 ein gegenseitiger Grenzüberbau vor. Das Flurstück 92 wurde so eingemessen, daß sich das WC im Erdgeschoss des Hauses Warmkestr. 3, das im Gebäude Warmkestr. 1 liegt, auf eigenem Grundstück befindet und ein etwa gleich großer Raum auf der Rückseite des Gebäudes auf dem Grundstück des Nachbarn, Warmkestr. 1. Beides ist im nachstehend abgebildeten Flurkartenausschnitt gelb gekennzeichnet.



Die Situation im Gebäude wird in der nachstehend abgebildeten Grundrisszeichnung dargestellt und ist rot markiert. Damit ist die Raumnutzung im Erdgeschoss jeweils auf eigenem Grundstück gesichert, die darüber liegenden Bereiche im Dachgeschoss und Spitzboden stellen jedoch ungesicherte Überbauten dar. Es ist weder eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, noch eine Baulast im Baulastenverzeichnis.



Bodenverhältnisse:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises nicht eingetragen.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt, für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

Bergbau

Der geologische Dienst der Bezirksregierung Arnsberg stellt Informationen zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes im Internet zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsobjektes sind keine Gefährdungspotenziale dargestellt, die auf bergbauliche Aktivitäten in der Vergangenheit schließen lassen.



#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Blintrop, Blatt 14

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden, Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches haben im vorliegenden Fall keinen Werteinfluß.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Neuenrade ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Dorfgebiet (MD). Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich aufgrund einer durch die Stadt Neuenrade beschlossenen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Die Baugenehmigung für das Wohngebäude wurde im Jahr 1960 erteilt, die Gebrauchsabnahme wird mit dem Jahre 1961 angenommen. Im Jahr 1973 erfolgte die Baugenehmigung für die Erweiterung des Anbaus. Die Schlußabnahme fand im Januar 1974 statt.
Wohnungsbindung:	Eine Auskunft zur Wohnungsbindung wurde seitens der Stadt Neuenrade nicht erteilt. Da weder in der Bauakte noch im Grundbuch Hinweise auf die Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungshilfen für den Wohnungsbau zu finden sind, wird angenommen, daß eine Wohnungsbindung nicht besteht.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage im Untergeschoss. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Wohnhaus komplett durch den Eigentümer genutzt.

*Die Erlaubnis zur Veröffentlichung von Fotos des Innenbereichs im Gutachten wurde nicht erteilt. In die Fotodokumentation konnten daher nur Außenaufnahmen Eingang finden.*

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus.  
Das Gebäude ist vollständig unterkellert, in das Kellergeschoss ist eine Pkw – Garage integriert.  
Erdgeschoss und Dachgeschoss sind wohnlich genutzt, der über dem Dachgeschoss liegende Spitzboden wird als Lagerfläche genutzt, er ist nicht wohnlich ausgebaut.

Anzahl der Wohneinheiten: - 1 -

Baujahr: ca. 1961 und 1973 (gebrauchstaugliche Fertigstellung)

#### Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen, Giebelseite ab Dachgeschoss mit Verschieferung, Schornsteinkopf verschiefert.

Innenwände: Massiv.

Geschossdecken: Über Keller- und Erdgeschoss jeweils Betondecke.

#### Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Metall

#### Ausbau:

Hauseingangstür: Leichtmetallkonstruktion - Kassettentür mit Glaseinsätzen.

Treppe: Massive Treppe EG/KG.  
Treppe EG/DG als Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen,

Handlauf aus Holz.  
Zum Spitzboden Holz - Einschubtreppe.

### **Erdgeschoss:**

- Böden:** Wohn- und Esszimmer mit Laminatboden, Flur, Küche, und WC mit Fliesenbelag. Freisitz am Wohnzimmer mit Plattenbelag.
- Wände:** Überwiegend verputzt, tapeziert, gestrichen, Küche mit Fliesenbelag und Paneelbekleidung, WC umlaufend ca. 1,50 m hoch verflies, im Übrigen tapeziert/gestrichen. Flur tapeziert/gestrichen.
- Decken:** Tapeziert und gestrichen.
- Türen:** Holztüren, Holzzargen, Glasschiebetür zur Küche.
- Fenster:** Fenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung, im Wohnzimmer als Schwingfenster, Fenstertür zum Balkon als Holzrahmenkonstruktion mit Doppelverglasung. Fenster im WC einfach verglast im Holzrahmen. Fenstertür in der Küche Kunststoff-Rahmen mit Doppelverglasung. Kunststoff – Rollläden an den Wohnraum – Fenstern.
- Installationen:**
- Elektro:** baujahrestypische Ausstattung.
- Sanitär:** WC mit Stand-WC und Hochspüler, Handwaschbecken.
- Heizung:** Zentrale Ölheizung, im Keller installiert, in der Wohnung überwiegend Rippenheizkörper, Küche mit Flachheizkörper, sämtlich mit Thermostatventilen.

### **Dachgeschoss**

- Böden:** Schlaf- und Kinderzimmer mit Laminatboden, ansonsten großformatiger Fliesenbelag.
- Wände:** Überwiegend verputzt, tapeziert, im Bad sind die senkrechten Wände umlaufend raumhoch großformatig verflies, ansonsten sind die Wände in allen Räumen tapeziert und/oder gestrichen.
- Decken:** Tapeziert und gestrichen, im Bad integrierte Deckenbeleuchtung.
- Türen:** Holztüren, Holzzargen. Glasschiebetür zum Ankleideraum.
- Fenster:** Fenstertüren und Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung, an den Fenstertüren zum Balkon Kunststoff - Rollläden.
- Installationen:**
- Elektro:** Baujahrestypische Ausstattung.
- Sanitär:** Einbau – Duschtasse mit Kabine, Einbauwanne, Thermostatbatterie in der Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz - Spülkasten.

Heizung: Flachheizkörper, jew. mit Thermostatventilen. Im Bad Röhrenradiator.

#### **Kellerbereich:**

Böden: Garage und Kellerbereich teilweise mit Fliesenboden. Ansonsten Estrichboden.

Wände: Verputzt, gekälkt/gestrichen/tapeziert.

Decken: Gekälkt/Gestrichen.

Fenster/Belichtung: Stahl-Kellerfenster mit Einfachverglasung.

Heizung: Zentrale Ölheizung, im Keller installiert, Heizkessel: Baujahr ca. 2002, Öltanklager als Öltankbatterie in separatem Lagerraum, bestehend aus 3 Kunststofftanks.

Türen: Holz- und Stahltüren. Garage mit Stahl – Schwingtor und elektrischem Torantrieb.

#### **Außenanlagen**

Zuwegung von der Straße aus zum Hauseingang über eine Treppenanlage mit insgesamt ca. 15 Stufen und Betonsteinpflasterung. Vorgarten als Steingarten gestaltet, Strukturierung mittels Gabionen, Hangabfangung mit Natursteinen. Gartenbereich mit Rasenfläche, teilweise mit Plattenbelag. Nördliche Grundstücksgrenze mit Stahlmattenzaun und Gabionen. Zum Ahlenbergweg keine Einfriedung.

### **5.2. Baulicher Erhaltungszustand**

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Spitzboden: Keine Modernisierungen – Dachunterseiten/oberste Geschossdecke ungedämmt.

Dachgeschoss: Grundrissgestaltung aktuellen Anforderungen angepasst, Ausstattung umfassend renoviert und modernisiert.

Erdgeschoss: teilweise modernisiert. Hauseingangstür, Glasschiebetür zur Küche, Einbau einer Terrassentür in der Küche, Bodenbeläge, Decken- und Wandbekleidungen renoviert. Wohnraumfenster ca. 50 Jahre alt, Fenster im WC Holzrahmen, einfach verglast.

Außenanlagen: Betonstufen teilweise ohne Belag, Witterungseinflüsse an der Beschichtung sichtbar.

Keller: in Teilbereichen sind Feuchteinwirkungen sichtbar. Garage mit elektrisch bedienbarem Stahl – Schwingtor, Fliesenbeläge in der Garage und zum Teil im weiteren Kellerbereich.

### **5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### Abnutzungserscheinungen

Alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen werden normalerweise im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die Fenster im Erdgeschoss und die teilweise fehlenden Treppenbeläge der Außentreppe.

### Feuchte im Kellergeschoss

Feuchteeinwirkungen im Kellerbereich sind bei einer in Hanglage errichteten Immobilie dieses Baujahres typisch. Eine Wertminderung hierzu wird nicht vorgenommen.

### Dachgeschoss

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht eine Verpflichtung zur Dämmung der Dachunterseiten oder der obersten Geschossdecke, diese ist innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb vorzunehmen. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung vorgenommen, die mit 3.500,00 € beziffert wird. Hierzu wird unterstellt, daß aufgrund der Zugänglichkeit des Spitzbodens lediglich eine begehbare Dämmung der obersten Geschossdecke vorgenommen wird.

### Balkonerweiterung im Erdgeschoss

Der in den ursprünglichen Plänen vorgesehene Balkon hat eine Größe von rd. 1,50 m x 4,75 m. Der zum Ortstermin vorgefundene Zustand entspricht nicht dem geplanten und bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand. Es ist eine Terrasse mit den Maßen von ca. 2,50 x 4,75 m vorhanden.

Es wird angenommen, daß diese Erweiterung der Terrasse / des Balkons genehmigungsfähig ist, hierzu ist ein Bauantrag zu stellen. Welche Nachweise hierzu beizubringen sind, entscheidet die genehmigende Behörde. Es wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 € vorgenommen.

### Balkon im Obergeschoss

Der Balkon ist in den Bauzeichnungen mit 6m x 1,50 m angegeben. Die tatsächlichen Maße betragen ca. 4,25 m x 1,50 m. Somit entspricht die Ausführung nicht dem bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand. Zudem fehlt das Geländer – der Balkon ist damit zurzeit nicht nutzbar. Es wird angenommen, daß eine nachträgliche Genehmigung der tatsächlichen Bauausführung erfolgen kann. Hierzu ist ein Bauantrag zu stellen. Es wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 2.000,00 € vorgenommen,

### Überbau

Die exakte Einmessung des Grundstücks nach der Gebäudenutzung im Erdgeschoss läßt den Schluß zu, daß beide Grundstückseigentümer zu diesem Zeitpunkt genau die in das jeweilige Nachbargebäude hineinkragenden Nutzungsbereiche auch durch die Vermessung des Grundstücks eindeutig zuordnen wollten. Hierbei wurde offenbar übersehen, daß die darüber liegenden Bereiche im Dachgeschoss und Spitzboden faktisch einen Überbau eines fremden Grundstücks darstellen.

Da beide Bereiche in etwa gleich groß sind, entsteht keinem der Beteiligten ein Vorteil oder ein Nachteil. Die nachträgliche Legalisierung der vorhandenen Situation – z. B. durch Eintragung gegenseitiger Überbau – Baulasten – dient lediglich der formellen Rechtssicherung des vorhandenen Zustands. Hierzu wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 250,00 € vorgenommen.

### Erschließungskosten

Gemäß Auskunft der Stadt Neuenrade sind die Kosten der Ersterschließung der Warmkestraße und des Ahlenbergweges noch nicht endabgerechnet. Der angegebene Bodenrichtwert enthält jedoch die vollständigen Erschließungskosten. Der Bodenrichtwert ist daher um die anteiligen Erschließungskosten zu reduzieren. Erschließungskosten werden in der Wertermittlungsliteratur und in Grundstücksmarktberichten mit 20 – 30 €/m<sup>2</sup> angegeben. Im Mittel somit ca. 25 €/m<sup>2</sup>. Sie sind in der Regel je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu entrichten. Im vorliegenden Fall betragen die zu erwartenden Erschließungskosten somit 329 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup> = 8.225,00 €. Diese Position wird bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Feststellung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt wie folgt:

Dämmung Dachgeschoss	3.500,00 €
Nachträgliche Genehmigung/ Balkongeländer DG	2.000,00 €
Nachträgliche Genehmigung/Balkonerweiterung EG	500,00 €
Überbau	<u>250,00 €</u>
Gesamt:	6.250,00 €

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen. Zur Anpassung an die regionalen Marktgegebenheiten hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren abgeleitet.

Außerdem wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten durchgeführt, da Einfamilienhäuser auch zum Zwecke der Vermietung erworben oder errichtet werden und der Gutachterausschuss zur Marktanpassung Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet hat.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahren müssen in ausreichendem Maße vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen, alternativ kann auf Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses ausgewichen werden

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind keine vergleichbaren Objekte bekannt, der Gutachterausschuss stellt für diesen Bereich auch keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, sodaß das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Vergleichspreise liegen allerdings nicht vor.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt.

### 6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum  
Stichtag 01.01.2025

**80,00 €/m<sup>2</sup>.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet
Geschosszahl	-	I - II
Bauweise	-	Offene Bauweise
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Grundstückstiefe	-	30 m
Grundstücksbreite	-	25 m
Beitragszustand	-	Erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

### 6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 750 m<sup>2</sup> groß, während das zu bewertende Grundstück 329 m<sup>2</sup> groß ist. Diese deutliche Abweichung ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, daß für das zu bewertende Grundstück die Kosten der Ersterschließung noch nicht abgerechnet sind.

In der Wertermittlungsliteratur sind Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die in diesem Wertermittlungsverfahren herangezogen werden, um die Flächendifferenz wertmäßig zu erfassen.

Für eine Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,865 angegeben, bei einer Grundstücksgröße von rd. 330 m<sup>2</sup> beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,04.

Es ergibt sich somit folgende Anpassung des Bodenrichtwertes:

$$80,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{0,865} = 96,18 \text{ €/m}^2$$

rd. 100,00 €/m<sup>2</sup>

Die Stadt Neuenrade benennt weder den Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen noch die Höhe der zu erwartenden Kosten.

In der Wertermittlungsliteratur und auch in den Grundstücksmarktberichten nahe liegender Gutachterausschüsse werden üblicherweise anfallende Erschließungskosten in einer Höhe von 20 - 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche genannt. Bei der Wahl eines mittleren Kostenansatzes ergibt sich ein Abschlag von 25 €/m<sup>2</sup> x 329 m<sup>2</sup> = 8.225,00 €.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche: 329 m<sup>2</sup>

Zum angepassten

Bodenrichtwert bewertet: 100,00 €/m<sup>2</sup> x 329 m<sup>2</sup> = 32.900,00 €

Abschlag für Erschließungskosten 8.225,00 €

**Bodenwert:** 32.900,00 € - 8.225,00 € = 24.675,00 € / **rd. 25.000 €**

### 6.3. Sachwertermittlung

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen – hierzu werden die Treppenanlage zum Hauseingang und der Balkon an der westlichen Giebelseite berücksichtigt.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die gebrauchstaugliche Fertigstellung des Gebäudes erfolgte mit jeweils etwa gleichem Volumen in den Jahren 1961 und 1973. Hieraus lässt sich ein gemeinsames fiktives Baujahr 1968 ermitteln.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Durch Anwendung des AGVGA-Modells (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) zur Berücksichtigung von Modernisierungen und deren Auswirkung auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt, indem die Art der Modernisierungsmaßnahme und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme gewürdigt wird.

Es ergibt sich anschließend eine lineare Alterswertminderung von 62,50 %.

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses pauschal mit 5,5 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

Sachwertermittlung

## Wohnhaus

Bruttogrundfläche		262,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	x	725,00 €	
			189.950,00 €
in der BGF nicht erfaßte Bauteile			10.000,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		<u>199.950,00 €</u>
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor:	1,86	
Herstellungswert			371.907,00 €
Altersbedingte Wertminderung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer geschätzt 30 Jahre			
Alterwertminderung linear		62,50%	<u>-232.441,88 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			139.465,13 €
Wert der Außenanlagen zu 5,50% des Gebäudezeitwertes			7.670,58 €
Bodenwert:			<u>25.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert			<u>172.135,71 €</u>

## Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen, Kauffälle im bebauten Außenbereich wurden allerdings nicht berücksichtigt.

In der vorgenannten Auswertung ist bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,02 ausgewiesen.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wurde mit rd. 172.000,00 € ermittelt. Der Sachwertfaktor wird aufgrund der dörflichen Lage mit 1,00 gewählt.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.

Im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert		172.135,71 €
Sachwertfaktor	1,00	172.135,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.		<u>-6.250,00 €</u>
Sachwert		165.885,71 €
	<b>rd.</b>	<b>166.000,00 €</b>

## 6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Da Einfamilienhäuser auch zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben werden und der Gutachterausschuss zur Anpassung an das regionale Marktgeschehen Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat, wird als vergleichendes Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, nämlich die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das ursprüngliche, fiktive Baujahr des Gebäudes wurde mit dem Jahre 1968 ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen auf 30 Jahre geschätzt. Somit bewirken die durchgeführten Modernisierungen eine „Verjüngung“ des Gebäudes – es ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung rechnerisch 50 Jahre alt – für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete über den örtlichen Mietspiegel wird das Baujahr 1975 angenommen.

Ermittlung des Rohertrages

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Eigentümer genutzt, Mietverhältnisse bestanden nicht.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für den Märkischen Kreis, gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch die örtlichen Mietervereine und den Landesverband Haus und Grund Westfalen e. V. nebst angeschlossenen örtlichen Vereinen. Stand: 1.12.2023.

Der hier zu bewertende Wohnraum wird in die Baujahresklasse „1971 bis 1976“ gemäß Mietspiegel eingestuft.

Für Wohnungen dieser Baujahre werden in mittleren Wohnlagen Kaltmieten zwischen 5,24 €/m<sup>2</sup> und 5,67 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 5,46 €/m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus weist eine Wohnfläche von rd. 116 m<sup>2</sup> auf.

Ausgehend vom Mittelwert des Mietspiegels wird unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Vorteile, die das Wohnen in einem Einfamilienhaus bietet, eine Kaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angenommen.

Für die Nutzung der Garage wird eine monatliche Miete von pauschal 50,00 € monatlich angenommen.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte.

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 359,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen, für die Garage 46,00 € jährlich.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 14,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen, für den Garage pauschal mit 107,00 € p.a.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

#### Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % bei einer Standardabweichung von 0,9 % abgeleitet.

Das im Grundstücksmarktbericht hierzu beschriebene Durchschnittsobjekt weist eine etwas größere Wohnfläche auf, eine höhere Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine längere Restnutzungsdauer.

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund dessen und unter Berücksichtigung der dörflichen Lage mit 2,50% gewählt.

**Ermittlung des Ertragswertes**

Wohnung im Einfamilienhaus	116 m <sup>2</sup> x	6,50 €/m <sup>2</sup> =	754,00 €	
Garage		=	50,00 €	
Jahresrohertrag		12 Monate x	804,00 € =	9.648,00 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 x	359,00 € =	359,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	116 m <sup>2</sup> x	14,00 €/m <sup>2</sup> =	1.624,00 €	
Inst.-u. Verw.kosten Garagen/Carport		pauschal	153,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	9.648,00 € =	<u>192,96 €</u>	
			2.328,96 € =	<u>-2.328,96 €</u>
				<u>7.319,04 €</u>
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		25.000,00 €		<u>-625,00 €</u>
Liegenschaftszinssatz		2,50%		<u>6.694,04 €</u>
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,5% und Restnutzungsdauer 30 Jahre		20,93		
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				140.108,22 €
zzgl. Bodenwert				<u>25.000,00 €</u>
				<u>165.108,22 €</u>
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.				-6.250,00 €
<b>Ertragswert</b>				158.858,22 €
			<b>rd.</b>	<b>159.000,00 €</b>

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 166.000,00 € ermittelt.  
Der Ertragswert wurde mit rd. 159.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres, vergleichendes Verfahren wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungstichtag standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis ermittelt wurden.

Für alle durchgeführten Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus üblicherweise um eine Immobilienart handelt, die zur überwiegenden Eigennutzung erworben wird. Daher wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Sachwert abgeleitet:

Das Ertragswertverfahren wurde zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der ermittelte Ertragswert stützt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

Der ausschließlich aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück  
Warmkestr. 3, 58540 Neuenrade-Blintrop

Grundbuch von Blintrop, Blatt 14

Gemarkung: Blintrop

Flur: 3

Flurstücke: 92 und 160

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 mit rd.

**166.000,-- €**

**In Worten: Einhundertsechszehntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 28.02.2025

Daniel Naumann

## 8. Einzelverkehrswerte

Zum Bewertungsobjekt gehören insgesamt 2 Flurstücke. Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für jedes Flurstück auszuweisen. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, das Gebäude wurde auf beiden Flurstücken errichtet.

Blintrop, Flur 3, Flurstück 92, 97 m<sup>2</sup> - Einzelverkehrswert: 49.000,00 €

Blintrop, Flur 3, Flurstück 160, 232 m<sup>2</sup> - Einzelverkehrswert: 117.000,00 €

## 9. Anlagen

### Anlage 1 - Literaturverzeichnis

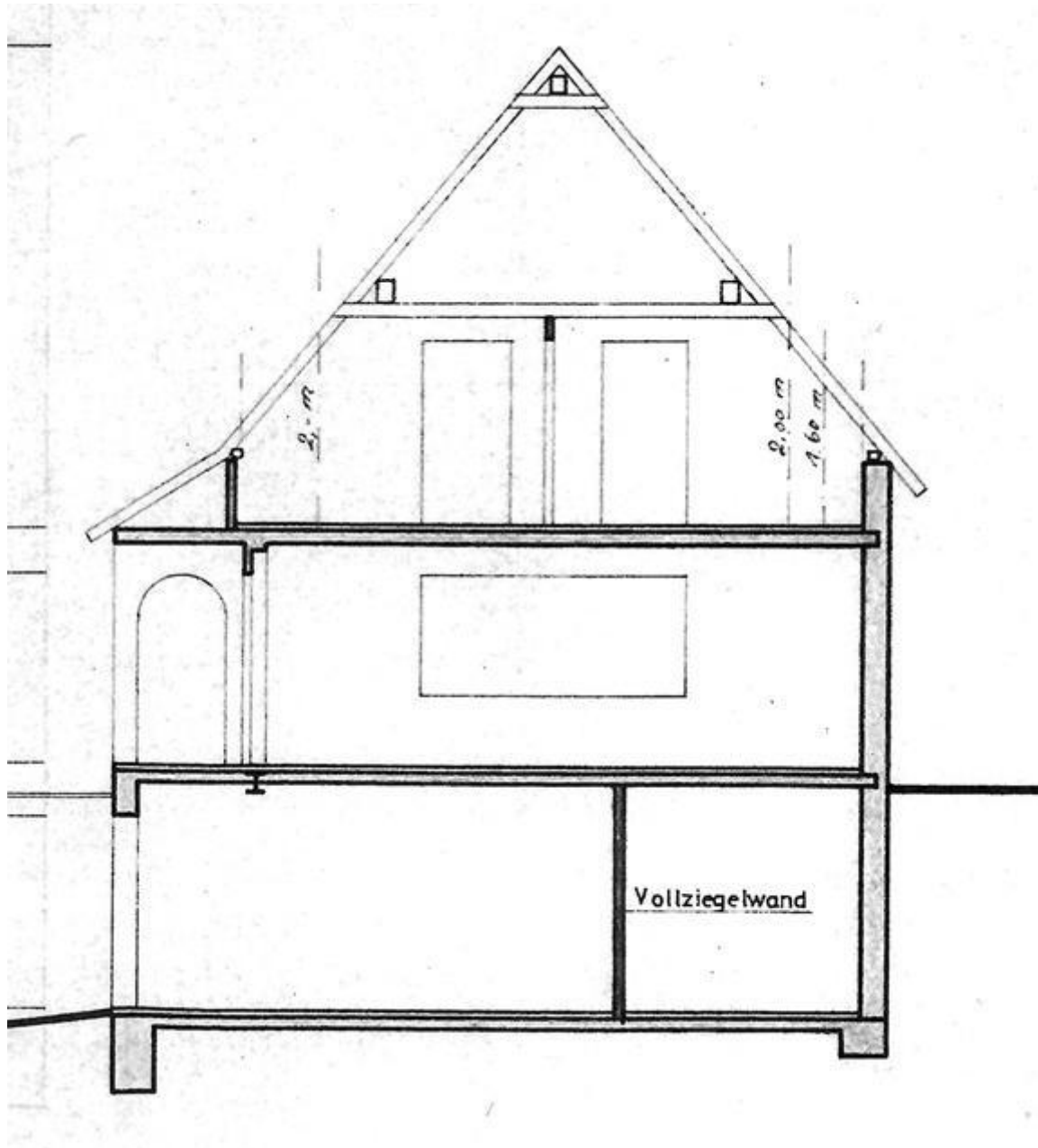
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber               | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>10. Auflage 2023  |
| (2) Kleiber               | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und<br>Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von<br>Grundstücken, 13. Auflage 2021           |
| (3) Kleiber               | Wertermittlungsrichtlinien (2016)<br>Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes<br>von Grundstücken, 12. Auflage 2016                |
| (4) NHK 2010              | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (5) Gerhard Heix          | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,<br>DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013   |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021<br>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung<br>24. Auflage 2021  |
| (7) Sprengnetter (Hrsg.)  | Immobilienbewertung<br>Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen<br>Loseblattsammlung   |
| (8) Kleiber               | Marktwertermittlung nach ImmoWertV<br>8. Auflage 2018  |

## Anlage 2 - Bauberechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

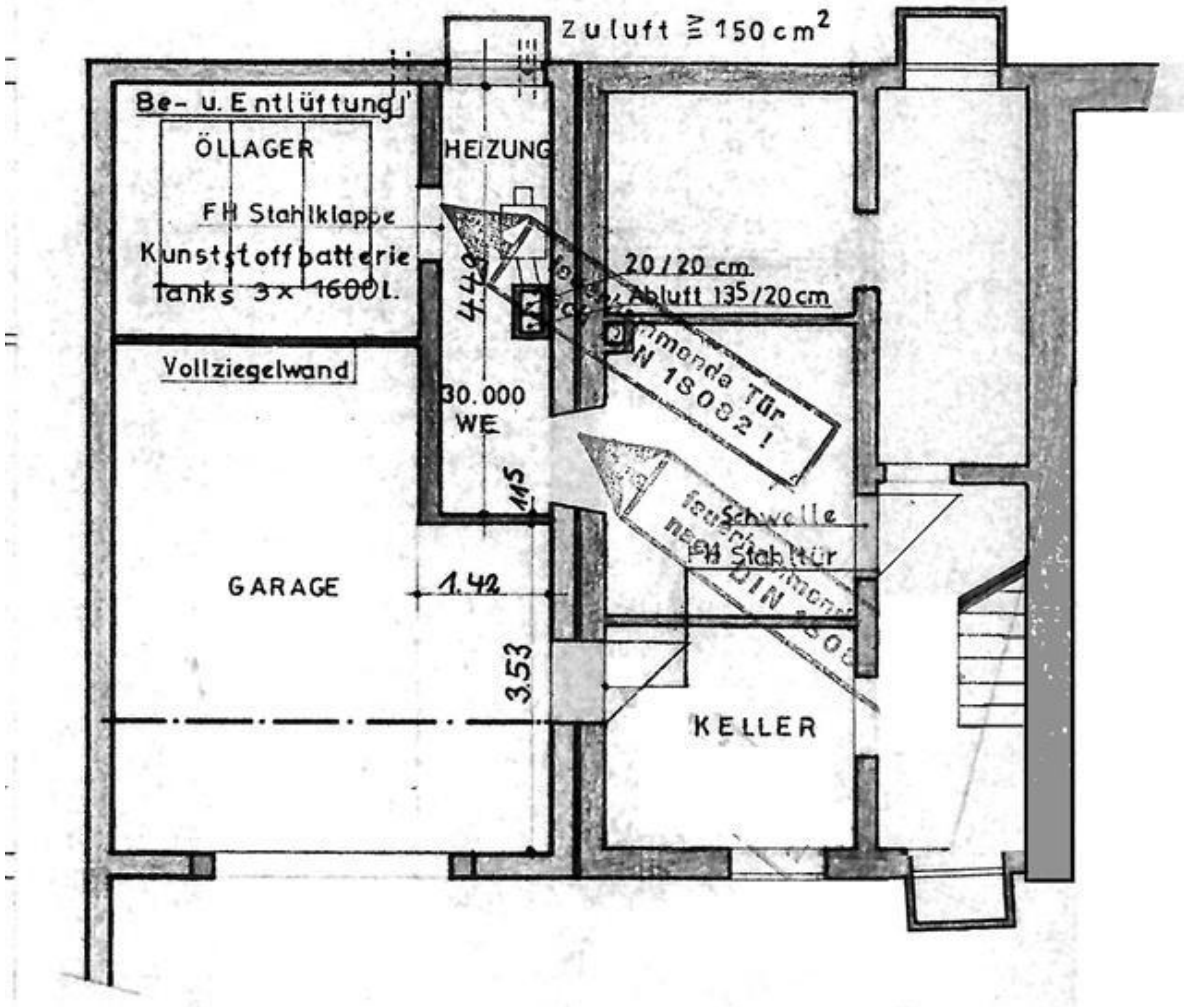
Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen, die Maßangaben wurden in der Örtlichkeit durch Stichproben überprüft.

EG:	Küche	3,21 m x 2,66 m	=	8,54 m <sup>2</sup>	
	Esszimmer	5,35 m x 2,80 m	=	14,98 m <sup>2</sup>	
	-	0,85 m x 0,35 m	=	<u>-0,30 m<sup>2</sup></u>	14,68 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,52 m x 6,70 m	=	30,28 m <sup>2</sup>	
	Loggia/Terrass	4,75 m x 2,50 m x 0,25	=	2,97 m <sup>2</sup>	
	WC	0,85 m x 1,00 m	=	0,85 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,58 m x 1,00 m	=	1,58 m <sup>2</sup>	
	+	5,30 m x 0,77 m	=	4,08 m <sup>2</sup>	
	+	0,81 m x 1,90 m	=	<u>1,54 m<sup>2</sup></u>	<u>7,20 m<sup>2</sup></u>
					64,52 m <sup>2</sup>
DG	Flur	4,05 m x 1,27 m	=	5,14 m <sup>2</sup>	
	-	0,58 m x 0,44 m	=	<u>-0,26 m<sup>2</sup></u>	
	+	3,27 m x 1,90 m	=	<u>6,21 m<sup>2</sup></u>	= 11,10 m <sup>2</sup>
	Ankleide	3,73 m x 2,45 m	=	9,14 m <sup>2</sup>	
	-	3,73 m x 0,90 m x 0,50	=	<u>-1,68 m<sup>2</sup></u>	= 7,46 m <sup>2</sup>
	Bad	3,27 m x 2,07 m	=	6,77 m <sup>2</sup>	
	-	3,27 m x 0,70 m x 0,50	=	<u>-1,14 m<sup>2</sup></u>	= 5,62 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	4,76 m x 3,51 m	=	16,71 m <sup>2</sup>	
	-	4,76 m x 0,90 m x 0,50	=	<u>-2,14 m<sup>2</sup></u>	= 14,57 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	4,75 m x 2,81 m	=	13,35 m <sup>2</sup>	
	-	4,75 m x 0,90 m x 0,50	=	<u>-2,14 m<sup>2</sup></u>	= 11,21 m <sup>2</sup>
	Balkon	4,25 m x 1,50 m x 0,25	=	<u>1,59 m<sup>2</sup></u>	<u>51,56 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>				116,08 m <sup>2</sup>	
	<b>rd.</b>			<b>116,00 m<sup>2</sup></b>	

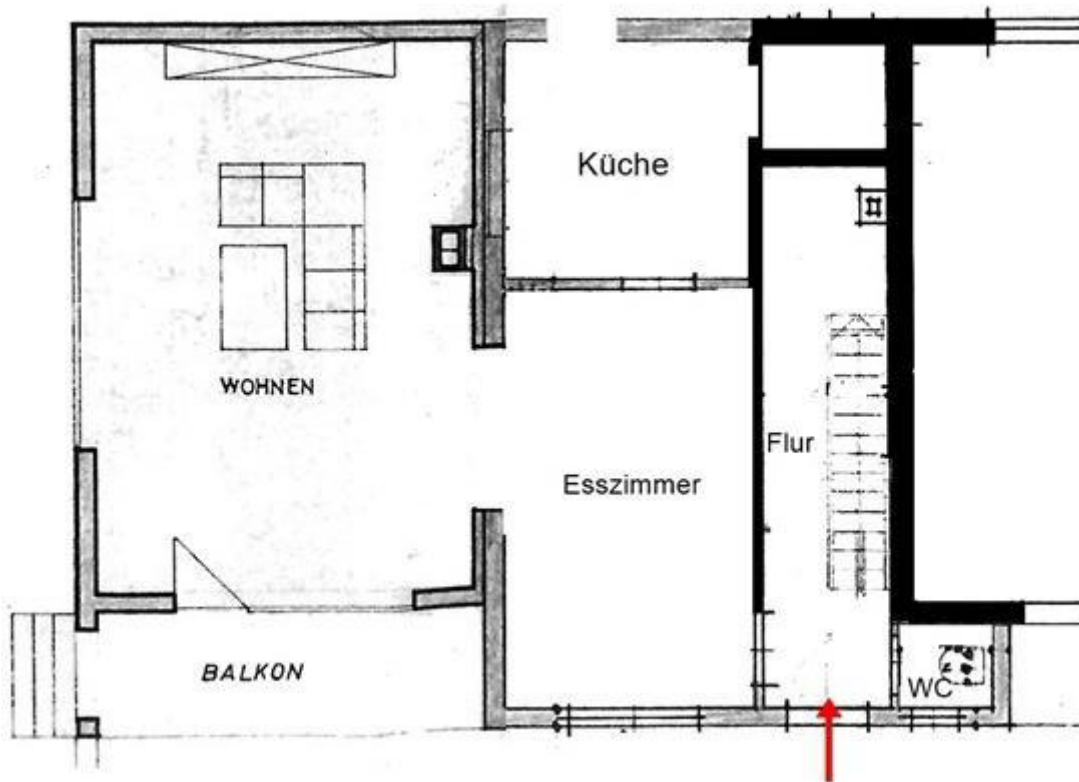
**Anlage 3 - Bauzeichnungen****Gebäude - Schnittzeichnung**

**Zeichnung ohne Maßstab**

### Kellergeschoss

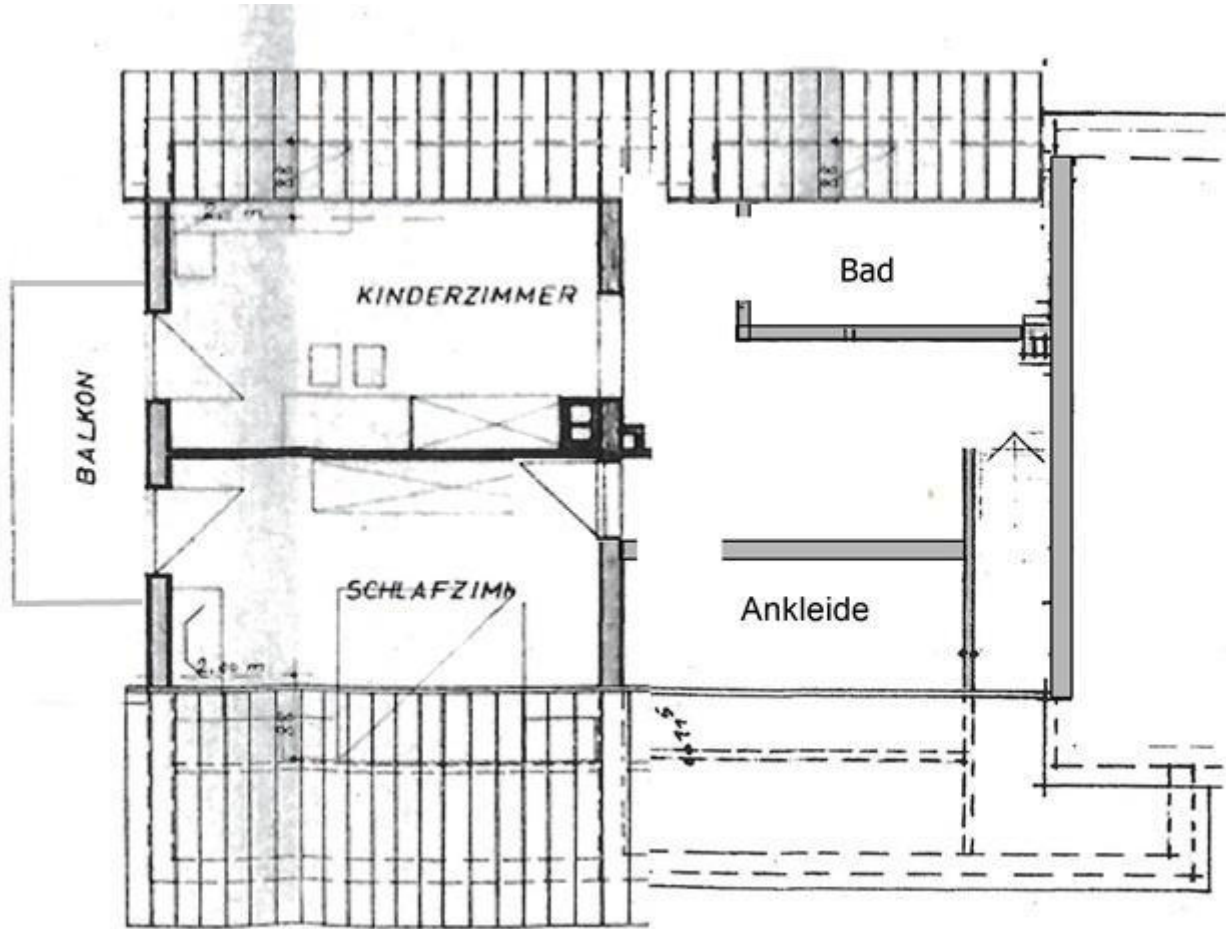


Zeichnung ohne Maßstab

**Erdgeschoss**

**Zeichnung ohne Maßstab**

Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

**Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Neuenrade und des Märkischen Kreises**

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

## Anlage 5 - Fotodokumentation

Es wurde keine Erlaubnis erteilt, Fotos des Innenbereichs des Gebäudes zu veröffentlichen.



Ansicht vom Ahlenbergweg.



Frontansicht von Süden aus gesehen.



Vorgarten als Steingarten mit Natursteinen als Hangabfangung, Treppenanlage zum Hauseingang.



Treppenanlage und Vorgartenbereich, Gabionen als Sichtschutz.



Podest mit  
Betonsteinpflasterung vor dem  
Hauseingang.



Zugang von der dem  
Wohnzimmer vorgelagerten  
Terrasse.



Der Hauseingang.



Die westliche Giebelseite des Gebäudes, Balkon ohne Geländer, Gartenfläche mit Rasenbewuchs und Betonsteinpflaster am Haus. Rechts im Bild der Zugang von der dem Wohnzimmer vorgelagerten Tarrasse zum Garten.



Blick vom Ahlenbergweg auf die Giebelseite des Gebäudes und das vorgelagerte Gartengrundstück.



Blick in den Ahlenbergweg.



Warmkestraße Richtung Affeln.



Warmkestraße Richtung  
Langenholthausen.