

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter
Doppelgarage und ehemaligem Stallgebäude
bebaute Grundstück in 58809 Neuenrade,
Garbecker Straße 29



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 17/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026
ermittelt mit rd.

224.000,00 €

Ursula Jung

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

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

1. Juni 2026

Aktenzeichen: 3618

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 11
Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Ehemaliges Stallgebäude	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion.....	16
3.4	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Vergleichswertermittlung	20
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	20
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	22

4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.3.5	Vergleichswert	23
4.4	Bodenwertermittlung	26
4.5	Sachwertermittlung	28
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Sachwertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
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
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen	45

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und einem ehemaligen Stallgebäude
Objektadresse	Garbecker Straße 29, 58809 Neuenrade
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 17/25
Wertermittlungstichtag	05.05.2026
Ortstermin	05.05.2026
Grundbuch	Küntrop, Blatt 1114, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Küntrop, Flur 3, Flurstück 549
Grundstücksfläche	1.375 m ²
Art der Gebäude	Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und einem ehemaligen Stallgebäude
Baujahr der Gebäude	Ursprungsbaujahr 1957 Anbau einer Doppelgarage 1975 Aufstockung der Doppelgarage und Anbau eines Geräteschuppens 1990
Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 371 m ²
Wohnfläche	rd. 162 m ² (67,69 m ² + 94,33 m ²)
Bodenwert	rd. 99.000 €
Vergleichswert	rd. 225.000 €
Sachwert	rd. 222.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -25.500 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 224.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.383 €/ m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und einem ehemaligen Stallgebäude
Objektadresse:	Garbecker Straße 29 58809 Neuenrade
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Küntrop, Blatt 1114, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Küntrop, Flur 3, Flurstück 549 (1.375 m ²) 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 11.02.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit den Beschlüssen (Aktenzeichen 05 K 17/25) vom 10.12.2025 und 11.02.2026 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet und ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.05.2026 wurden die Gläubigerin und die Schuldner durch Schreiben vom 10.04.2026 fristgerecht informiert. Zusätzlich wurde an die Schuldner ein weiteres Schreiben vom 06.05.2026 versandt. Der Schuldner teilte telefonisch mit, dass er keine Innenbesichtigung erlauben möchte.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte nur eine Auenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2026
- Beschlüsse vom 13.11.2025, 17.11.2025, 10.12.2025 und 11.02.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2026
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2026
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026
- Bauschein Stallgebäude vom 02.06.1956
- Baubeschreibung Stallgebäude vom 28.04.1956
- Berechnung des umbauten Raumes Stallgebäude vom 28.04.1956
- Grundriss und Schnitt Stallgebäude vom 02.06.1956
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bau des Wohnhauses vom 29.06.1956
- Grundrisse und Schnitt Wohnhaus mit Prüfstempel vom 12.02.1955
- Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses vom 05.01.1955
- Baubeschreibung des Wohnhauses vom 05.01.1955
- Bauschein zum Neubau des Wohnhauses vom 12.02.1955
- Baugenehmigung für den Bau einer Doppelgarage vom 11.11.1975
- Baubeschreibung, Berechnungen und Grundriss zum Bau einer Doppelgarage vom 23.09.1975
- Baugenehmigung zur Aufstockung der Garage vom 05.07.1990
- Baubeschreibung und Berechnungen zur Aufstockung der Garage vom 08.03.1990
- Grundrisse und Schnitte zur Aufstockung der Garage vom 07.03.1990
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischer Kreis
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2026
- Immobilienrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2026
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vom 04.03.2026, Stadt Neuenrade
- Auskunft über eine Wohnungsbindung vom 02.03.2026, Märkischer Kreis

- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 04.03.2026, Stadt Neuenrade
- Auskunft zur Kanaldichtigkeitsprfung vom 04.03.2026, Stadt Neuenrade
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 04.03.2026, Stadt Neuenrade
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.03.2026, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 06.03.2026, Märkischer Kreis
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen und der Bergschadensgefhrdung vom 07.04.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 04.03.2026, Stadt Neuenrade
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Neuenrade (ca. 11.600 Einwohner) Ortsteil Küntrop (ca. 1.300 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 21 km entfernt), Iserlohn (ca. 22 km entfernt), Hagen (ca. 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 110 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 200 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 20 km entfernt), A 46 (ca. 22 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neuenrade (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Neuenrade ist eine Kleinstadt im Nordwesten des Sauerlandes. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Osten von Neuenrade im Ortsteil Küntrop. Die Entfernung zum Stadtzentrum und den Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 2 km. Ein Baumarkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m. ffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor dem Haus; Kindergarten in fußläufiger Entfernung; Grundschule und weiterführende Schule ca. 3 km entfernt; Freie Waldorfschule ca. 5,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und
--------------------------------	--

in der näheren Umgebung:	Zweifamilienhäuser; gastronomische Nutzung und Hotel; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 65 m <u>Grundstücksgröße:</u> 1.375 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße K12 mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; Gehwege beidseitig vorhanden; teils Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses an der Seite der Doppelgarage; grenznahe Bebauung des ehemaligen Stallgebäudes; eingefriedet mit Hecken und Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden ersichtlich
Hochwassergefährdung:	Das Bewertungsobjekt liegt gemäß der Auskunft der Stadt Neuenrade nicht in einem Hochwassergefhrdungsgebiet.
bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen er-

loschenen Bergwerksfeld. Es ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuenrade, Blatt 1114 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Wurden auf Anfrage von der Stadt Neuenrade 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:

Aus der Bauakte geht hervor, dass 1990 bei der Aufstockung der Garage des Bewertungsobjekts auf dem Flurstück 199 (rechtes Nachbargrundstück) eine Abstandsflchenbaulast zu Gunsten des Bewertungsobjekts eingetragen wurde.

Im Gegenzug erteilte der Eigentümer des Bewertungsobjekts die Zustimmung, dass jederzeit auf dem Flurstück 199 an der Südwestgrenze, auch direkt an die Garage des Bewertungsobjekts ein neuer Wohnhausgiebel errichtet werden darf.

Hinweis:

Aufgrund der Abstandflchenbaulast auf dem Nachbargrundstück ist es wenig wahrscheinlich, dass ein Wohnhausgiebel errichtet werden kann. Diese Gegebenheit beurteilt die Sachverständige daher als nicht wertbeeinflussend.

Besondere Wohnungsbindungen bestehen gemäß der Auskunft des Märkischen Kreises nicht.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft des Märkischen Kreises sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsobjekts eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Neuenrade nicht. Es gibt auch kein Baudenkmal in der näheren Umgebung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

Der B-Plan Nr. 57 „Westlich Garbecker Straße“, rechtskräftig seit dem 29.07.2003 trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

II = maximal 2-geschossig

0,4 = Grundflächenzahl

0,8 = Geschossflächenzahl

o = offene Bauweise

sonstige Satzungen:

Es wurden auf Anfrage keine mitgeteilt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Grundstück ist an Kanal- und Wasserleitungen angeschlossen.
Zu den Erschließungskosten wurde folgendes mit Datum vom 04.03.2026 von der Stadt Neuenrade mitgeteilt: *Bei der „Garbecker Straße“ handelt es sich um eine nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage, sodass bei einem Ausbau unter Umständen Erschließungsbeiträge nach BauGB für Teilanlagen der Straße erhoben werden könnten. Zeitpunkt und Höhe der eventuellen Beiträge können derzeit noch nicht beziffert werden.*

Hinweis:

Für eventuell anfallende Beiträge wird ein Sicherheitsabschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die Anlagen 4 und 5 sowie die nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstück ist mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus (gemäß den Bauzeichnungen aus dem Jahr 1990) mit integrierter Doppelgarage bebaut. Zusätzlich zu den Garagenstellpltzen ist ein weiterer Stellplatz vorhanden.

Weiterhin befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude auf dem Grundstück.

Die Gebäude werden von den Schuldnern genutzt und sind nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2 Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage; eingeschossig; teilunterkellert (Ursprungsgebude); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; 2 eingeschossige Anbauten
Baujahre:	Ursprungsbaujahr 1957 Anbau Doppelgarage 1975 Aufstockung Garage und Anbau 1990 ermittelter Baujahresmix entsprechend den gebauten Flächen 1964
Modernisierungen:	Fenster und Außentüren Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind weitere Modernisierungen nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt, Sockel mit Bruchsteinen verblendet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vgl. die Anlagen 4 und 5

Kellergeschoss:

Kellerräume und Waschküche

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad, Vorrat, Flur, Terrasse und Treppenhaus; 67,69 m² Wohnfläche
Doppelgarage und Geräteraum

Dachgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia und Treppenhaus; 94,33 m² Wohnfläche

Wohnfläche gesamt: 162,02 m² rd. 162 m²

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Splittbeton - Baujahr 1957
Beton B 15 - Baujahr 1990

Umfassungswände: Baujahr 1957
Kellergeschoss: Ziegelmauerwerk 36,5 cm
Stockwerke und Giebel: Bims-hohlblocksteine 24 cm
Hohlblock bzw. Poroton - Baujahr 1990

Innenwände: Ziegelsteine ½ Stein

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe: Beton
Dachgeschosstreppe: Holz

Hauseingänge: Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt,
Doppelgarage mit Sektionaltor

Dach: Dachkonstruktion:
Holzpfetten

Dachform:
Satteldach, Anbauten Pult- und Flachdach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer und Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell; gefangene Räume und Durchgangsrume, kleine Bder

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• 2 Eingangsvorbauten • Loggia
---------------------	--

	• Dachgaube
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut, soweit von außen und gemäß den Grundrissen beurteilbar
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	• fehlender Außenputz am Sockel der rechten Hauswand • fehlender Außenputz/ Fertigstellung der beiden Anbauten • fehlendes Geländer an Terrasse und Treppe zum Garten • fehlender Bodenbelag der Terrasse • fehlende Klingelanlagen • fehlende Fensterbänke
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Es besteht Fertigstellungsbedarf.

3.3 Ehemaliges Stallgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges Stallgebäude; nicht unterkellert
Baujahr:	1957
Modernisierung:	Fenster und Außentür Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind weitere Modernisierungen nicht bekannt.
Außenansicht:	verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Bimshohl-Mauerwerk
Innenwände:	Gitterziegel ½ Stein
Geschossdecke:	Holzbalken

Dach:

Dachkonstruktion:

Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte und gepflasterte Flächen, Wegbefestigungen, Terrasse, Treppe, Rasen, Nutzgarten, Pflanzbeete, Bäume und Sträucher, Gewächshaus, Einfriedung mit Mauer und Hecken

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und einem ehemaligen Stallgebäude bebaute Grundstück in 58809 Neuenrade, Garbecker Straße 29 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Küntrop	1114	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Küntrop	3	549	1.375 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. In dieser Wertermittlung wird zusätzlich das **Sachwertverfahren** durchgeführt, weil die wertermittlungsrelevanten Daten hierfür zur Verfügung stehen und es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Ein-/ Zweifamilienhaus und damit vorrangig um ein Eigennutzerobjekt handelt.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks 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 Vergleichswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 2.050,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.050,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.05.2026	1,01	E01
Wohnfläche [m ²]	130-180	162	× 1,00	E02
Grundstücksgröße [m ²]	400-800	1.375	× 1,00	E03
Baujahr	1995	1964	× 0,83	E04
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Ein-/Zweifamilienhaus	× 1,00	E05
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungsstandard	einfach-mittel	2,2	× 0,95	E06
Garage	enthalten	vorhanden	× 1,00	E07
Modernisierungen	teilmodernisiert	baujahrestypisch 2 Punkte	× 0,93	E08
Anpassungsfaktor			= 0,74	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.050,00 €/m ²	
Anpassungsfaktor	× 0,74	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 1.517,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	– 0,00 €/m ²	

vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.517,00 €/m²
--	-----------------------------------

4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 2,1% pro Jahr gestiegen. Dadurch ergibt sich zum Wertermittlungstichtag eine Anpassung von rd. 1%.

E02 - Wohnfläche

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E03 - Grundstücksgröße

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E04 - Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 0,83.

E05 - Gebäudeart

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E06 - Ausstattungsstandard

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem interpolierten Faktor 0,95.

E07 - Garage

Eine Garage ist im Vergleichsfaktor berücksichtigt.

E08 - Modernisierungstyp

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 0,93.

4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.517,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.517,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 162,00 m ²	
Zwischenwert	= 245.754,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	5.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 250.754,00 €	

marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 250.754,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 25.500,00 €	E2
Vergleichswert	= 225.254,00 € rd. <u>225.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 mit rd. **225.000,00 €** ermittelt.

E1

Für die zusätzliche Garage wird ein Zuschlag von 5.000,00 € für angemessen erachtet.

E2

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.500,00 €
• fehlender Außenputz an dem Sockel der rechten Hauswand	-1.000,00 €
• fehlender Außenputz/ Fertigstellung an den Anbauten	-3.000,00 €
• fehlendes Geländer an der Terrasse mit Treppe	-3.000,00 €
• fehlender Bodenbelag der Terrasse	-1.000,00 €
• fehlende Klingelanlagen	-500,00 €
• fehlende Fensterbänke	-2.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Eingangsvorbauten	10.000,00 €
• Stallgebäude	5.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbeseichtigung*	-25.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für eventuell anfallende Erschließungsbeiträge**	-5.000,00 €
Summe	-25.500,00 €

***Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung**

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 25.000,00 € (ca. 10 % des vorläufigen Vergleichswertes) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

****Sicherheitsabschlag für eventuell anfallende Erschließungsbeiträge**

Da die Erschließungskosten nur eventuell und nur für Teilanlagen der Straße erhoben werden könnten, wird ein Betrag von 5.000,00 € für angemessen erachtet.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	1.375 m ²
Grundstückstiefe	=	65 m
Grundstcksbreite	=	20 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m ²	

Fläche (m ²)	keine Angabe	1.375	×	1,000	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschoss	I-II	I	×	1,000	
Tiefe (m)	30	65	×	0,600	E2
Breite (m)	20	20	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitrags- freier Bodenrichtwert				= 72,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden- richtwert			= 72,00 €/m²	
Fläche			×	1.375 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 99.000,00 € <u>rd. 99.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 insgesamt **99.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung ist keine Anpassung erforderlich.

E2

Das Grundstück hat eine bertiefe. Es überschreitet um ca. 35 m die im Bodenrichtwert angegebene Tiefe von 30 m. Daraus ergibt sich für das Gartenland eine Fläche von 35 m x 20 m = 700 m². Diese Fläche wird mit 20% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht, woraus sich ein Faktor von rd. 0,60 ergibt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

ten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstat-tungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Nor-malherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	745,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,78 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	287.231,10 €
Baupreisindex (BPI) 05.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	555.504,95 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	555.504,95 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		72,50 %
• Faktor	x	0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.763,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		152.763,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.402,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.165,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	99.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	260.165,87 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	247.157,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.500,00 €
Sachwert	=	221.657,58 €
	rd.	222.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von der Sachverständigen anhand der Grundrisse durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	18,4 %	45,1 %	36,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgeme Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzstnderwnde mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasauenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgeme Anzahl an Steckdosen und Lichtauslssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebudedeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	18,4	120,52
2	725,00	45,1	326,98
3	835,00	36,5	304,78

4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			=
752,28			
gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 752,28 €/m² BGF
rd. 752,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	18,4	145,36
2	875,00	45,1	394,63
3	1.005,00	36,5	366,83
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			=
906,82			
gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 906,82 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Doppelgarage im Erdgeschoss × 0,800

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 725,46 €/m² BGF
rd. 725,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäude- teil 1	752,00	269,45	72,67	546,48
Gebäude- teil 2	725,00	101,33	27,33	198,14
gewogene NHK 2010 für das Gesamtge- bäude =				745,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten in der Höhe geschtzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschtzungen sind die im Sachwertmodell angegebenen Orientierungswerte.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Her- stellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Loggia	5.000,00 €
Dachgaube	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	11.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden entsprechend dem Sachwertmodell in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (152.763,86 €)	8.402,01 €
Summe	8.402,01 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechen dem Sachwertmodell 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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Das gemäß Baujahresmix 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Da keine Innenbeseitigung durchgeführt werden konnte, können nur die von außen sichtbaren Modernisierungen aufgeführt werden.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		nach äußerem An-schein er-neuert
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und der Einschätzung der Sachverständigen bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 260.000 € wird ein Faktor von 0,95 für angemessen erachtet und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Zusätzliche marktübliche Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden

und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.500,00 €
• fehlender Außenputz an dem Sockel der rechten Hauswand	-1.000,00 €
• fehlender Außenputz/ Fertigstellung an den Anbauten	-3.000,00 €
• fehlendes Geländer an der Terrasse mit Treppe	-3.000,00 €
• fehlender Bodenbelag der Terrasse	-1.000,00 €
• fehlende Klingelanlagen	-500,00 €
• fehlende Fensterbänke	-2.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Eingangsvorbauten	10.000,00 €
• Stallgebäude	5.000,00 €
• Sicherheitsabschlag fur fehlende Innenbesichtigung*	-25.000,00 €
• Sicherheitsabschlag fur eventuell anfallende Erschlieungsbeitrage**	-5.000,00 €
Summe	-25.500,00 €

***Sicherheitsabschlag fur fehlende Innenbesichtigung**

Erfahrungsgema liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgefuhrt werden konnte, die Sicherheitsabschlage fur Schaden und Mangel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorlaufigen Sachwertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverstandige einen Sicherheitsabschlag von 25.000,00 € (ca. 10 % des vorlaufigen Sachwertes) fur angemessen. Daruber hinaus hat jeder mogliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung fur sich selbst zu kalkulieren.

****Sicherheitsabschlag fur eventuell anfallende Erschlieungsbeitrage**

Da die Erschließungskosten nur eventuell und nur fur Teilanlagen der Straße erhoben werden konnten, wird ein Betrag von 5.000,00 € fur angemessen erachtet.

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 (bliche 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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzerobjekt erworben. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **225.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **222.000,00 €** 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 21).

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizien-**

ten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 beigemessen.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,00** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,00 (a) × 0,90 (b) = 0,90**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[225.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 222.000,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,90 = \text{rd. } \mathbf{224.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und einem ehemaligen Stallgebäude bebaute Grundstück in 58809 Neuenrade, Garbecker Straße 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Küntrop	1114	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Küntrop	3	549

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 mit rd.

224.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro

geschtzt.

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

Eslohe, den 1. Juni 2026



U. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.500,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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 Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

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, Loseblatt-sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

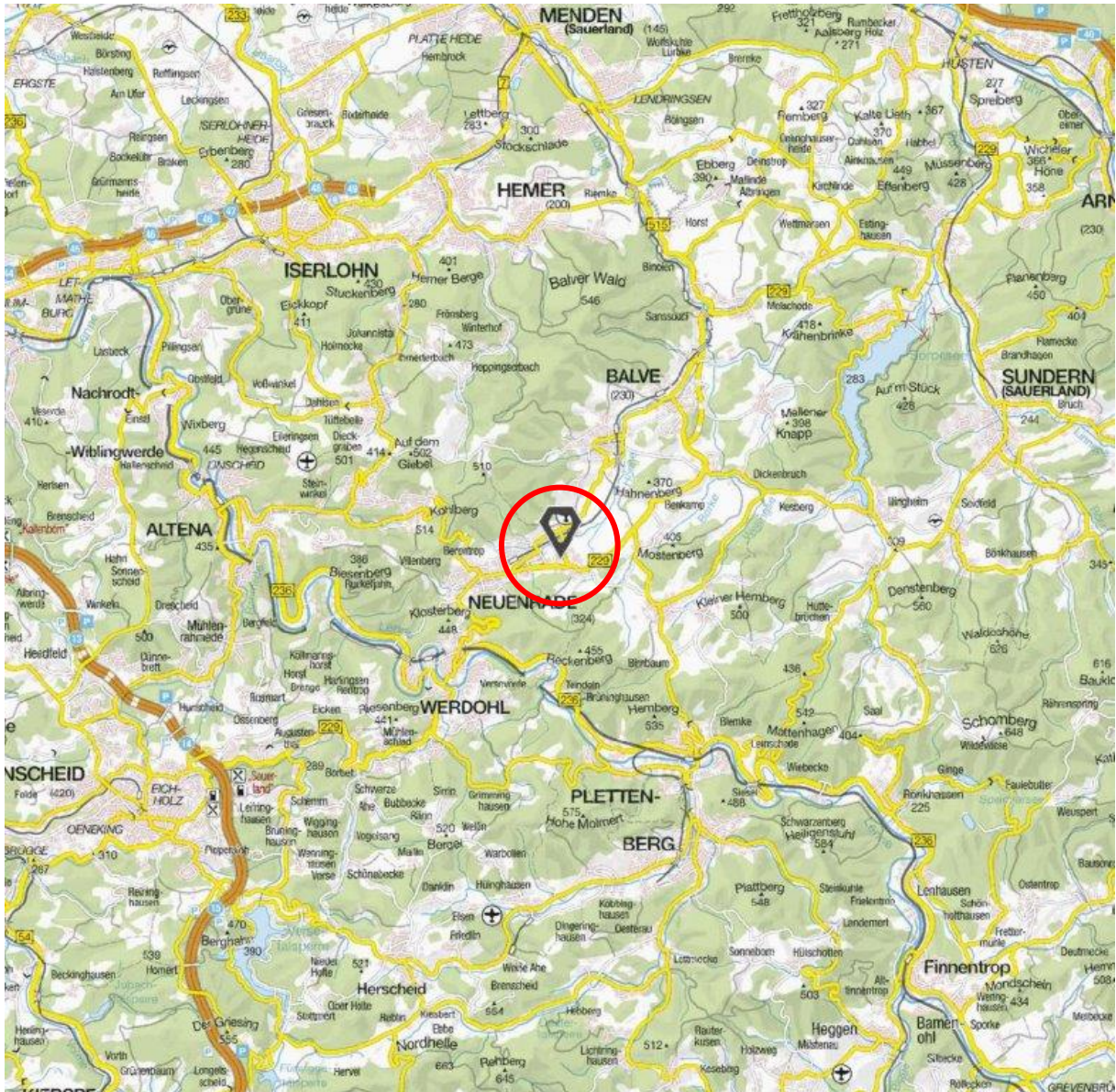
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Mai 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

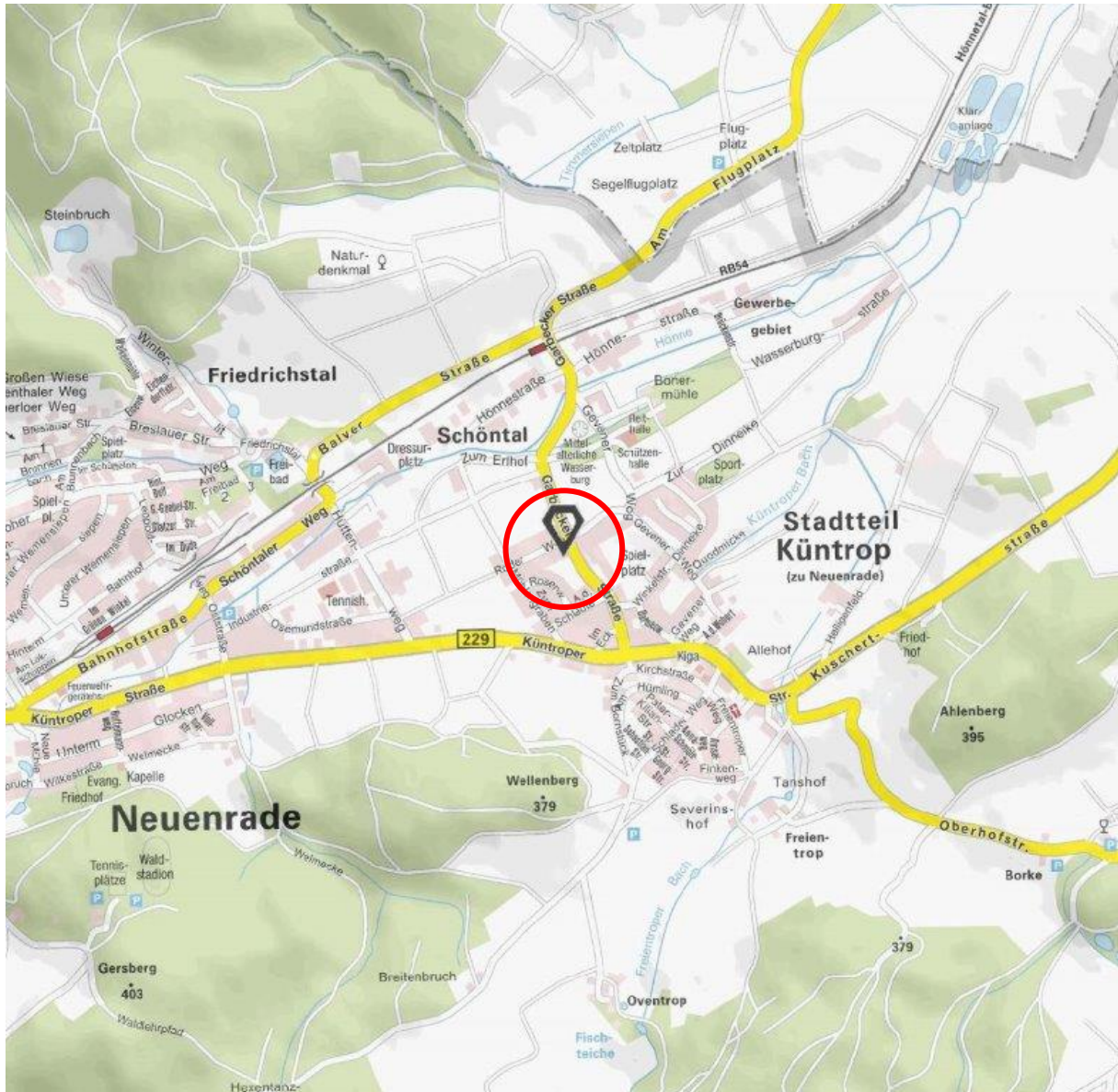
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

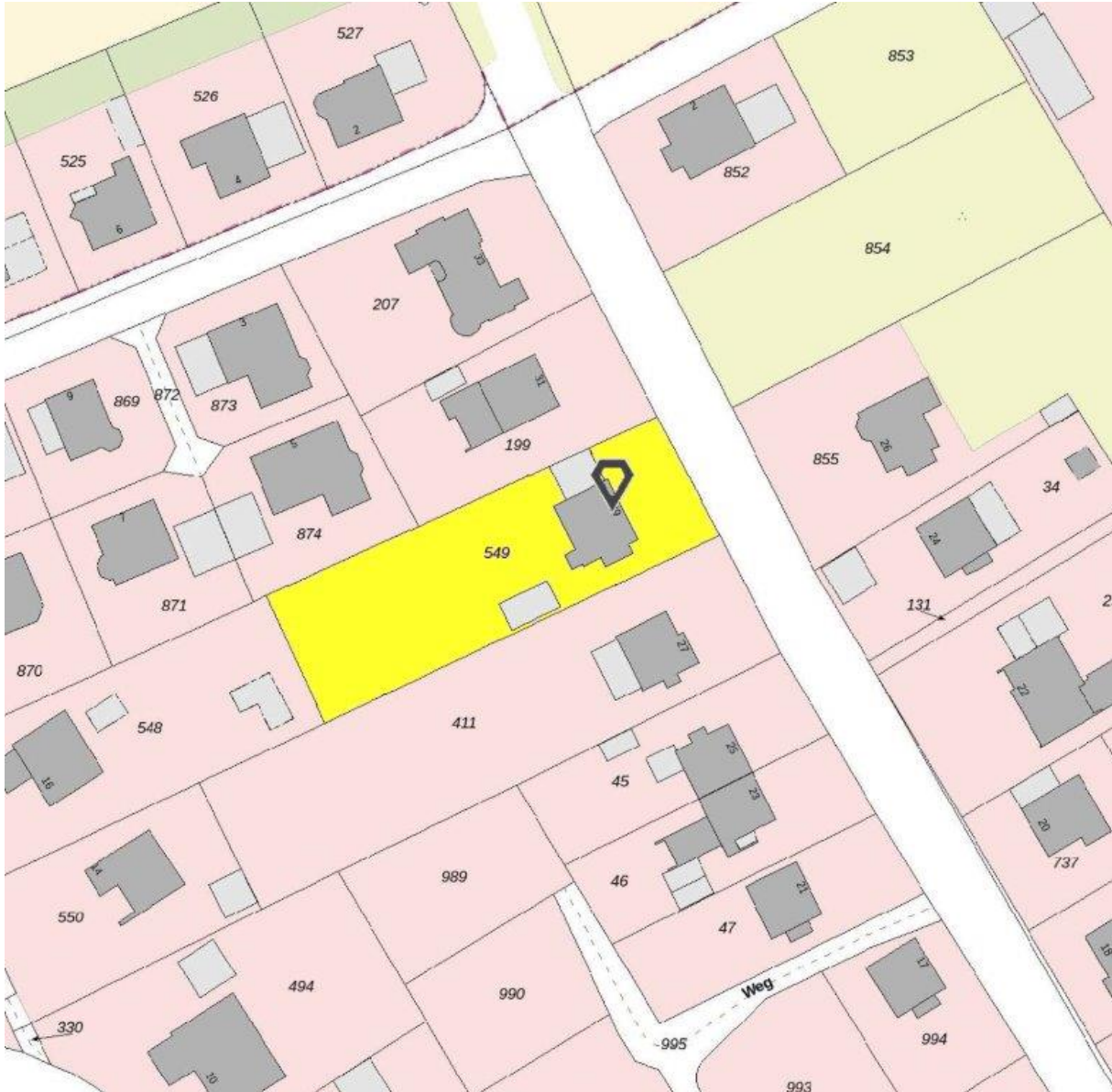
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

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



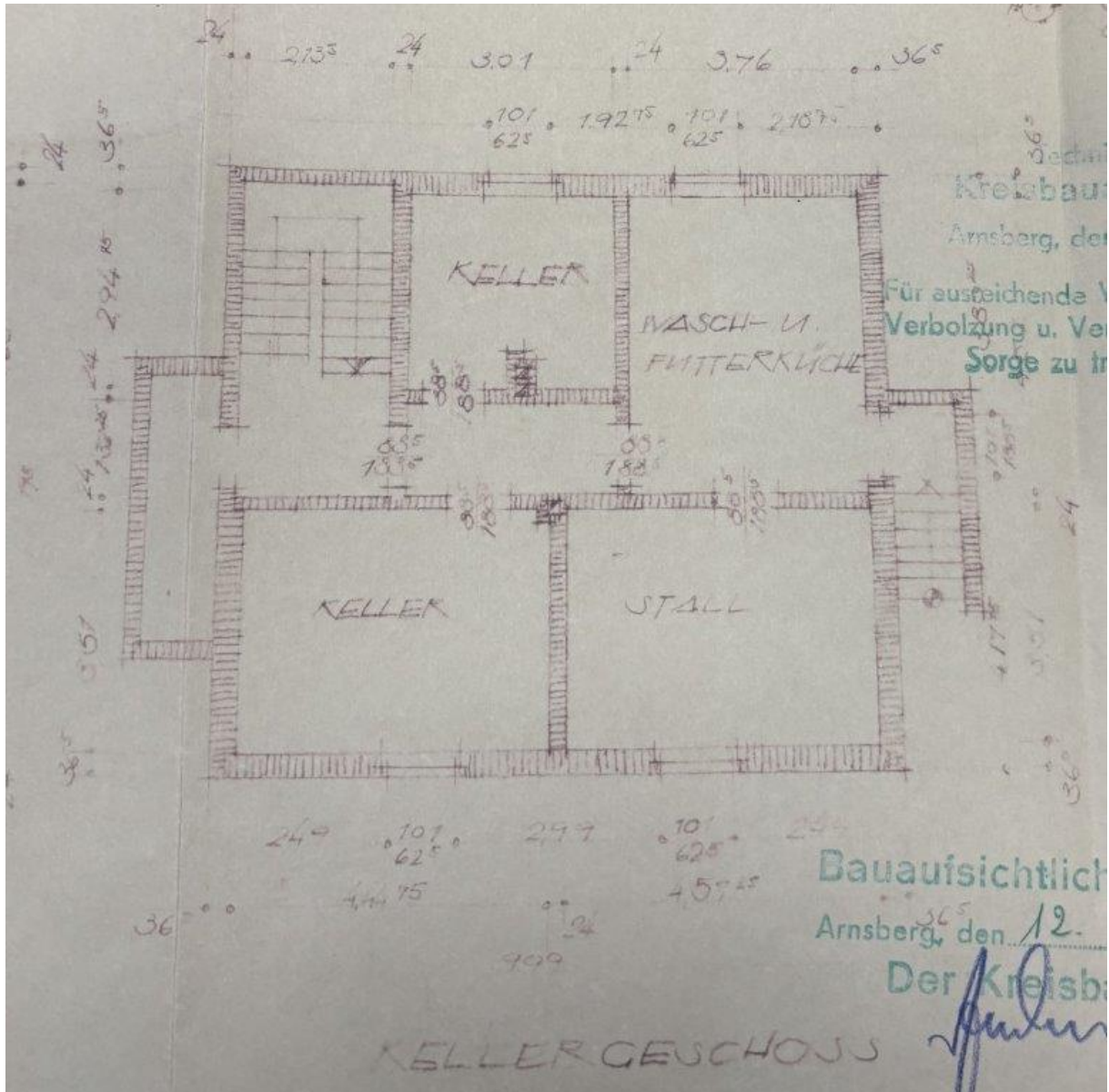
Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2026

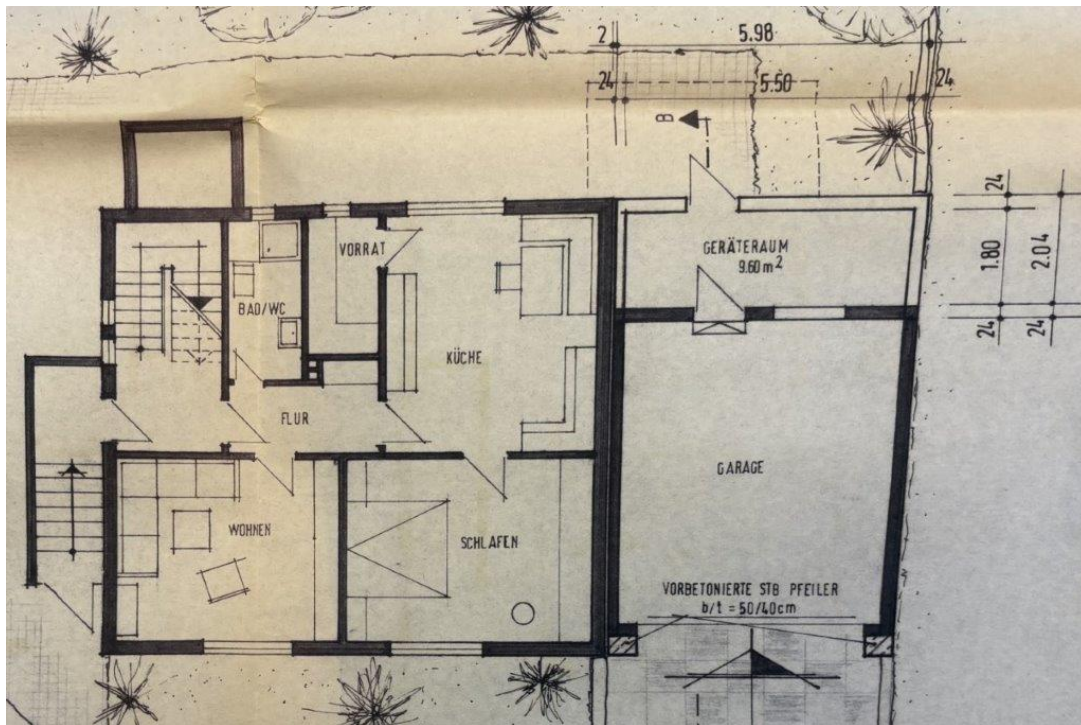
Anlage 4

Grundrisse und Schnitt

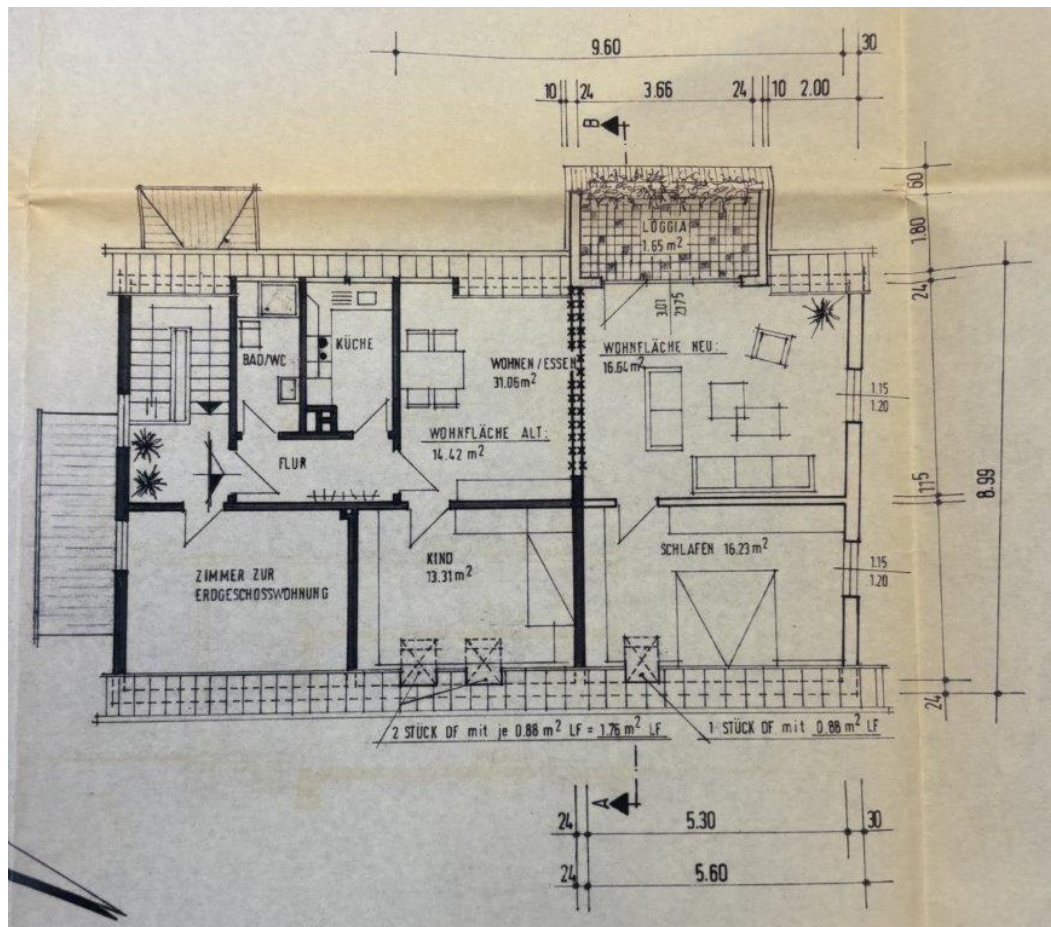
Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



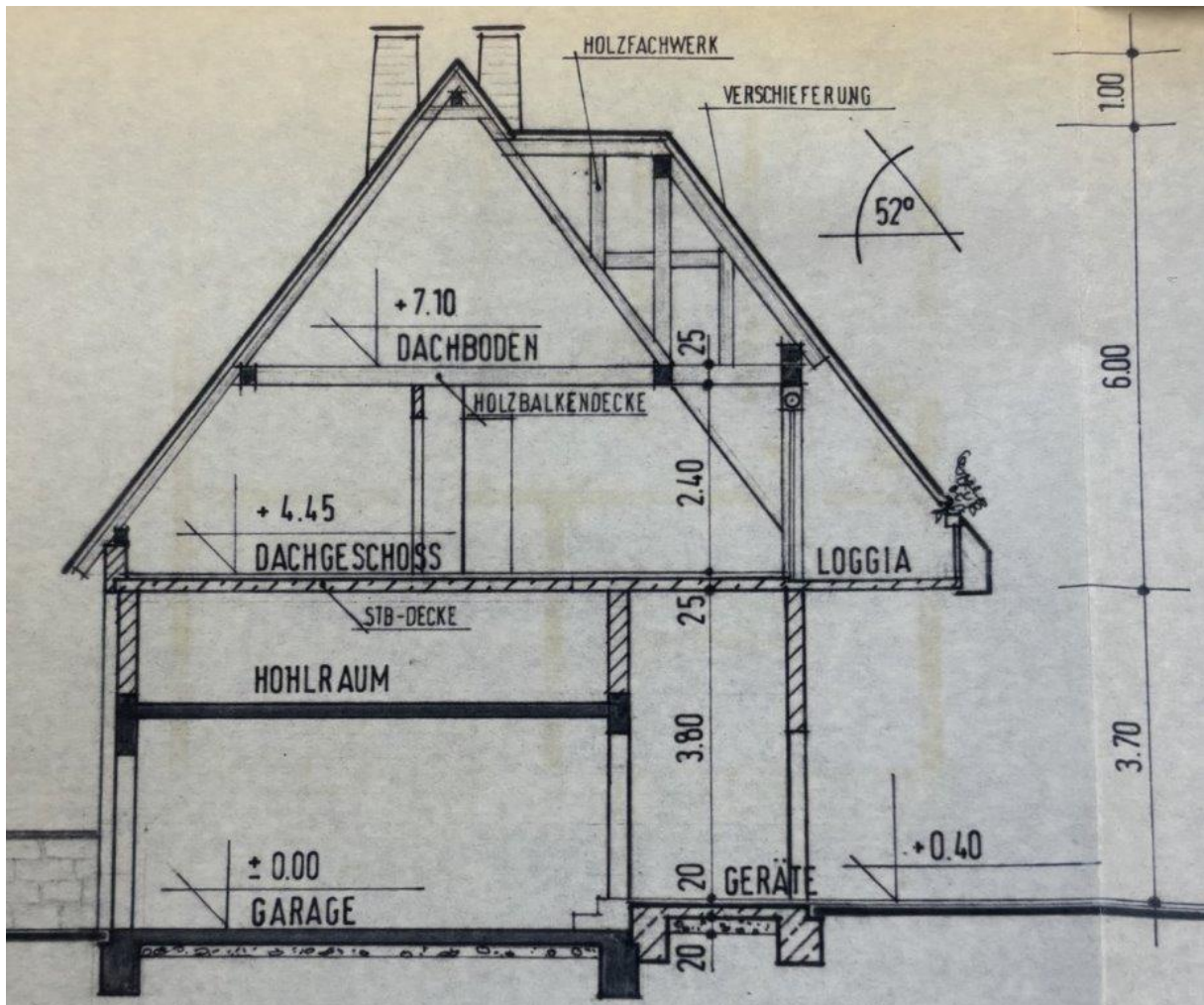
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss

Wohnküche	17,47 m ²
Wohnzimmer	17,13 m ²
Schafzimmer	17,13 m ²
Kochnische	3,76 m ²
Bad	5,07 m ²
Garderobe	0,73 m ²
Flur	4,20 m ²
Terrasse gemäß WoFIV zu ca. ¼ der Fläche als Wohnfläche angerechnet	2,20 m ²
Gesamt	67,69 m²

Dachgeschoss

Wohn- und Esszimmer	31,06 m ²
Schlafzimmer	16,23 m ²
Schlafzimmer	14,39 m ²
Kind	13,31 m ²
Küche	6,05 m ²
Bad	3,71 m ²
Flur	7,93 m ²
Loggia gemäß WoFIV zu ca. ¼ der Fläche als Wohnfläche angerechnet	1,65 m ²
Gesamt	94,33 m²

Wohnfläche gesamt

162,02 m²
rd. 162,00 m²

Anlage 6

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage										
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen			
		X	Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene			+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bezeichnung	Brutto-Grundfläche m²	
									Bereich a/b	Bereich c
	Kellergeschoss									
	Wohnhaus 1957			+	1,00	8,990	9,990	a/b	89,81	0,00
	Erdgeschoss									
	Wohnhaus 1957			+	1,00	8,990	9,990	a/b	89,81	0,00
	Doppelgarage			+	1,00	5,980	6,490	a/b	38,81	0,00
	Abstellraum			+	1,00	5,980	2,040	a/b	12,20	0,00
	Dachgeschoss									
	Wohnhaus 1957			+	1,00	8,990	9,990	a/b	89,81	0,00
	Aufstockung Doppelgarage			+	1,00	5,600	8,990	a/b	50,34	0,00
Summe								370,78	0,00	
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt								370,78	m²	

Anlage 7

Fotos

Vorderansicht



Linke Seite

Rechte Seite



Gartenseitige Ansicht

Terrasse



Gartenseitige Ansicht mit ehemaligem Stallgebäude