

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und einer Garage** bebaute Grundstück in
58762 Altena, Alter Weg 36



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 21/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026
ermittelt mit rd.

274.000,00 €

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>

23. Juni 2026

Aktenzeichen: 3649

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 18
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.5.2	Wohnung EG/ DG	15
3.2.5.3	Einliegerwohnung	16
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Garage.....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion und Ausstattung.....	17
3.3.3	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19

4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	21
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	24
4.3.5	Vergleichswert	24
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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse	Alter Weg 36, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 21/25
Wertermittlungstichtag	18.06.2026
Ortstermin	18.06.2026
Grundbuch	Dahle, Blatt 19, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Dahle, Flur 9, Flurstück 843
Grundstücksfläche	761 m ²
Art der Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Baujahr der Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 1963 Garage 1965
Dachgeschlossausbau	2020
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	rd. 328 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Garage	rd. 42 m ²
Wohnfläche (inkl. DG)	rd. 164 m ²
Bodenwert	rd. 77.500 €
Vergleichswert	rd. 273.000 €
Sachwert	rd. 275.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -3.500 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 274.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.671 €/ m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Alter Weg 36 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Dahle, Blatt 19, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dahle, Flur 9, Flurstück 843 (761 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 24.03.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 21/25) vom 24.03.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	18.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	18.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.06.2026 wurden die Gläubigerin und der Schuldner durch Schreiben vom 28.05.2026 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnte das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständigen 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 19.12.2025

- Beschluss vom 24.03.2026

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
- Baubeschreibung vom 22.12.1961
- Grundriss und Schnitt vom Dezember 1961
- Wohnflächenberechnung vom 22.12.1961
- Gebrauchsabnahmeschein vom 06.09.1963
- Baubeschreibung der Garage vom 07.09.1964
- Berechnungen zum Bau der Garage vom 07.09.1964
- Lageplan zum Bau der Garage mit Prüfstempel vom 15.04.1965
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischer Kreis, „Datenlizenz Deutschland-Zero-Version 2.0“ (dl-de/by-2-0).
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2026, „Datenlizenz dl-de/by-2-0“
- Immobilienrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2026, „Datenlizenz „dl-de/by-2-0“
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vom 20.05.2026, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 23.04.2026, Stadt Altena
- Hochwasserkarten.NRW vom 20.06.2026, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.04.2026, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 20.05.2026, Stadt Altena
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen und der Bergschadensgefährdung vom 13.05.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 23.04.2026, Stadt Altena
- 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

Keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Altena (ca. 16.600 Einwohner) Ortsteil Dahle (ca. 2.200 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Iserlohn (ca. 15 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 21 km entfernt), Hagen (ca. 32 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> 229 (ca. 5 km entfernt), B 236 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (ca. 18 km entfernt), A 45 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 37 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Altena ist eine Kleinstadt im Sauerland im Tal der Lenne. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Osten von Altena am Rand des Ortsteils Dahle. Das Ortszentrum mit einigen wenigen Geschäften und einem Bcker befindet sich in fußläufiger Entfernung. Ein Supermarkt ist ca. 1 km entfernt. Die Entfernung von Altena beträgt ca. 7,5 km. ffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Kindergarten und Grundschule in Dahle, ca. 1 km entfernt; weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Altena und in Neuenrade; die Freie Waldorfschule in Neuenrade ist ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Zweifamilienhäuser; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanggrundstck, von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m <u>Grundstücksgröße:</u> 761 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	ffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden ersichtlich
Hochwassergefährdung:	Gemäß der Hochwassergefahrenkarten.NRW besteht für das Bewertungsobjekt keine Gefährdung.
bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen 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 Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dahle, Blatt 19 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 Altena nicht mitgeteilt. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß der Information des Schuldners nicht vorhanden. Weiteren Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Auskunft der Stadt Altena sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsobjekts eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt

Altena nicht. Es gibt in nördlicher Richtung (Flurstück 271) ein Denkmal, das „Kriegerehrenmal Dahle“.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

sonstige Satzungen:

sind nicht vorhanden

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 nicht festgestellt.

Für den Dachgeschossausbau gibt es in der Bauakte keine Unterlagen. Die Sachverständige geht davon aus, dass der Ausbau nicht genehmigt wurde.

Ansonsten wird bei dieser Wertermittlung 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 Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (Westfl.) ber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden nicht mehr erhoben.

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut.

Die Gebäude werden von dem Schuldner und seiner Familie 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 Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 An-gaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Aus-führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der tech-nischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht ge-prüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; unterkellert, teilausgebaut; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend	
Baujahr:	1963	
Dachgeschossausbau:	2000	
Modernisierungen:	2000	Erneuerung der Leitungen (Strom, Wasser), Erneuerung der Fenster und Auent- ren, Modernisierung der Bäder, Modernisierung des Innenausbaus,
	ca. 2023	Erneuerung der Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor	
Außenansicht:	Putz	

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vgl. die Anlagen 4 und 5;

Keller-/ Untergeschoss:

2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum mit Heizungsanlage;

Wohnung: Kochen/ Wohnen, Schlafzimmer, Bad und Flur; 40,85 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:

Kochen/ Essen, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind, Bad, Flur und Loggia; 81,82 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Bad und Flur; ca. 41 m² Wohnfläche

Wohnfläche gesamt: 122,67 m² (ohne Dachgeschoss);

inkl. Dachgeschoss ca. 163,67 m² Wohnfläche

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton B 120

Umfassungswände Kellergeschoss: Mauerwerk, Hochlochziegel HLZ 150

Umfassungswände Erd- und Dachgeschoss: Mauerwerk, HBL 50

Innenwände: tragend: HLZ 150
nicht tragend: Schwemmsteine

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Holztreppen, Holzgeländer

Hauseingänge: Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung

Dach: Dachkonstruktion:
Pfettendach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich
Heizung:	lzentralheizung, ca. 3 Jahre alt; kellergeschweiter Öltank, 3.800 l
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	ber die lzentralheizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung Erdgeschoss/ Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung EG/ DG
- Wohnung Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Einliegerwohnung

3.2.5.2 Wohnung EG/ DG

Bodenbeläge

Flur, Wohnzimmer:	Vinyl
Kind EG, 2 Zimmer DG:	Laminat
Bder, Küche/ Essen:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; in den Bädern $\frac{3}{4}$ hoch Fliesen, darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, im Bad DG Vertäfelung
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 2000; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad im Erdgeschoss:

Dusche, Stand-WC, Waschbecken;
einfache zeitgeme Ausstattung, weiße Sanitrob-
jekte

Bad im Dachgeschoss:

Wanne, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken;
mittlere zeitgeme Ausstattung, weiße Sanitrob-
jekte

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel/ In-
standhaltungsbesonderheiten: sich lösende Raufaser im Bad EG (keine Wertbeein-
flussung)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.5.3 Einliegerwohnung

Bodenbeläge: in den Zimmern Dielenbretter, im Bad und im Flur Flie-
sen

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr
2000;
Rollläden aus Kunststoff

Türen: Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz

sanitäre Installation: Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vor-
handen;

Bad:

ebenerdige Dusche, Hänge-WC, Waschbecken;
mittlere zeitgeme Ausstattung, weiße Sanitrob-
jekte

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel/ In-
standhaltungsbesonderheiten: keine wesentlichen festgestellt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig,
Kochen/ Wohnen ist Durchgangsraum und Schlafzim-
mer gefangener Raum

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Loggia
- Markisen im EG und UG

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel/ In-
standhaltungsbesonderheiten: Außenputzschäden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut. Die Außenputzschäden
sollten zeitnah behoben werden.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: eingeschossige Garage;
nicht unterkellert

Baujahr: 1965

Modernisierungen: keine wesentlichen

Außenansicht: Putz

3.3.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Stampfbeton

Umfassungswände: 24 cm Ziegelsteine mit Kalkputz

Innenwände: nicht vorhanden

Geschossdecke: Holzbalken

Fußboden: 10 cm Stampfbeton mit 2 cm Zementestrich

Tor: elektrisches Sektionaltor

Elektroinstallation/ Wasserleitung: vorhanden

Dach: Dachkonstruktion:
Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.3.3 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: Lagerfläche im Dach, über eine Leiter erreichbar

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten: fehlender Anschluss der Regenfallrohre

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte, gepflasterte und geschotterte Flächen, Treppe, Rasen, Bäume und Sträucher, Einfriedung mit Mauer und Hecken

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 58762 Altena, Alter Weg 36 zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dahle	19	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dahle	9	843	761 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 Einfamilienhaus 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. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.500,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.500,00 €/m ²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.06.2026	1,01	E01
Ausrichtung	alle Himmelsrichtungen	Südwestausrichtung	× 1,02	E02
Wohnfläche [m ²]	130-180	122,67	× 1,14	E03
Grundstücksgröße [m ²]	400-800	761	× 1,00	
Baujahr	1960	1963	× 1,01	E04
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	× 1,00	E05
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungsstandard	einfach-mittel	einfach-mittel	× 1,00	
Garage	enthalten	vorhanden	× 1,00	
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	neuzeitlich	× 1,01	E06
Anpassungsfaktor			= 1,20	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.500,00 €/m ²	
Anpassungsfaktor	× 1,20	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 1.800,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.800,00 €/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 - Ausrichtung

In der Bodenrichtwertzone findet man die Ausrichtung des Gartens in alle Himmelsrichtungen. Das Bewertungsobjekt hat eine Ausrichtung nach Südwesten. Die Sachverständigen erachten eine Anpassung von 2% für angemessen.

E03 - Wohnfläche

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses ist eine Anpassung mit dem Faktor 1,14 erforderlich.

E04 - Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem interpolierten Faktor 1,01.

E05 - Gebäudeart

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E06 - Modernisierungstyp

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 1,01.

4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.800,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.800,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 122,67 m ²	
Zwischenwert	= 220.806,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (Dachgeschossausbau)	+ 55.600,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 276.406,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 276.406,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.500,00 €	E2
Vergleichswert	= 272.906,00 € rd. <u>273.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026 mit rd. **273.000,00 €** ermittelt.

E1 – Dachgeschossausbau

Die Differenz von ausgebautem zu nicht ausgebautem Dachgeschoss (Ausstattungsstandardstufe 2,5) bei den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) beträgt 130 €/m². Daraus ergeben sich bei einer BGF von 327,90 m² Herstellungskosten von 42.627 €. Dies mit dem Baupreisindex (193,4/100) hochgerechnet ergibt rd. 82.440 €. Der Dachgeschossausbau war im Jahr 2000, er ist also 26 Jahre alt. Daraus ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 32,50%. Für die verbleibende Restnutzungsdauer ergibt sich ein Faktor von 0,675, woraus sich ein Zeitwert von rd. 55.600 € für den Dachgeschossausbau ergibt.

E2 – 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.
Bauschäden	-3.500,00 €
• Außenputzschäden -3.000,00 €	
• Dachrinne an der Garage mit Schäden -500,00 €	
Summe	-3.500,00 €

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/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	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	761 m ²
Grundstückstiefe	=	25 m
Grundstcksbreite	=	27 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 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)	= 100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.06.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	alle Himmelsrichtungen	Südwestausrichtung	× 1,050	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	761	×	0,970	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	I	×	1,000	E4
Tiefe (m)	30	25	×	1,000	E5
Breite (m)	20	27	×	1,000	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	101,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	101,85 €/m²	
Fläche			×	761 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	77.507,85 € <u>rd. 77.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 insgesamt **77.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung ist keine Anpassung erforderlich.

E2

In der Richtwertzone befinden sich Lagen in alle Himmelsrichtungen. Da das Bewertungsgrundstück eine Südwestausrichtung hat, erachtet die Sachverständige eine Anpassung mit dem Faktor 1,05 für angemessen.

E3

Das Richtwertgrundstück hat eine Breite von 20m und eine Tiefe von 30m. Das ergibt eine Grundstücksfläche von 600m². Größere Grundstücke sind im Quadratmeterpreis kleiner als kleine Grundstücke. Die Sachverständige erachtet einen Abschlag von 3% für angemessen.

E4

Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E5

Aufgrund der geringeren Tiefe ist keine Anpassung erforderlich.

E6

Die Anpassung erfolgt bei der Größe. Bei der Breite ist daher keine Anpassung mehr erforderlich.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. 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		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	692,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	327,90 m²	42,38 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	226.906,80 €	20.554,30 €
Baupreisindex (BPI) 18.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.837,75 €	39.752,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.837,75 €	39.752,02 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 28 Jahre 65,00 % 0,35	linear 60 Jahre 9 Jahre 85,00 % 0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	153.593,21 €	5.962,80 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	56.600,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.193,21 €	5.962,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **216.156,01 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **11.888,58 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **228.044,59 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **77.500,00 €**

vorläufiger Sachwert = **305.544,59 €**

Sachwertfaktor x **0,91**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **278.045,58 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **3.500,00 €**

Sachwert = **274.545,58 €**

rd. **275.000,00 €**

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	15,0 %	62,0 %	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)
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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefllte Stnderkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	23,0	125,35
2	605,00	15,0	90,75
3	695,00	62,0	430,90
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 647,00			
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 647,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	15,0	103,50
3	790,00	62,0	489,80
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 735,90 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 735,90 €/m² BGF
rd. 736,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäude- teil 1	647,00	163,72	49,93	323,05
Gebäude- teil 2	736,00	164,18	50,07	368,52
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				691,57 rd. 692,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	

insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %
-----------	---------	-------	-------	-------	---------	-------

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und die im Sachwertmodell angegebenen Orientierungswerte.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Zuschläge zu den Herstellungskosten – Dachgeschossausbau*	55.600,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Markisen	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	56.600,00 €

*** Dachgeschossausbau**

Die Differenz von ausgebautem zu nicht ausgebautem Dachgeschoss (Ausstattungsstandardstufe 2,5) bei den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) beträgt 130 €/m². Daraus ergeben sich bei einer BGF von 327,90 m² Herstellungskosten von 42.627 €. Dies mit dem Baupreisindex (193,4/100) hochgerechnet ergibt rd. 82.440 €. Der Dachgeschossausbau war im Jahr 2000, er ist also 26 Jahre alt. Daraus ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 32,50%. Für die verbleibende Restnutzungsdauer ergibt sich ein Faktor von 0,675, woraus sich ein Zeitwert von rd. 55.600 € für den Dachgeschossausbau ergibt.

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 Gebudesachwerte insg. (216.156,01 €)	11.888,58 €
Summe	11.888,58 €

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den

Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 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	2000	Erneuerung vor ca. 3 Jahren
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		äußerer Anschein
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		äußerer Anschein
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhangigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1963 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 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 28 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1965 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1965 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 61 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und der Einschätzung der Sachverständigen bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 306.000 € wird ein Faktor von 0,91 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.
Bauschäden		-3.500,00 €
• Außenputzschäden	-3.000,00 €	
• Dachrinne an der Garage mit Schäden	-500,00 €	
Summe		-3.500,00 €

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. **273.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **275.000,00 €** 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: $[273.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 275.000,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,90 = \text{rd. } \mathbf{274.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 58762 Altena, Alter Weg 36

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dahle	19	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dahle	9	843

wird zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026 mit rd.

274.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausend 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 23. Juni 2026



u. j.

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 3.300,00 € 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

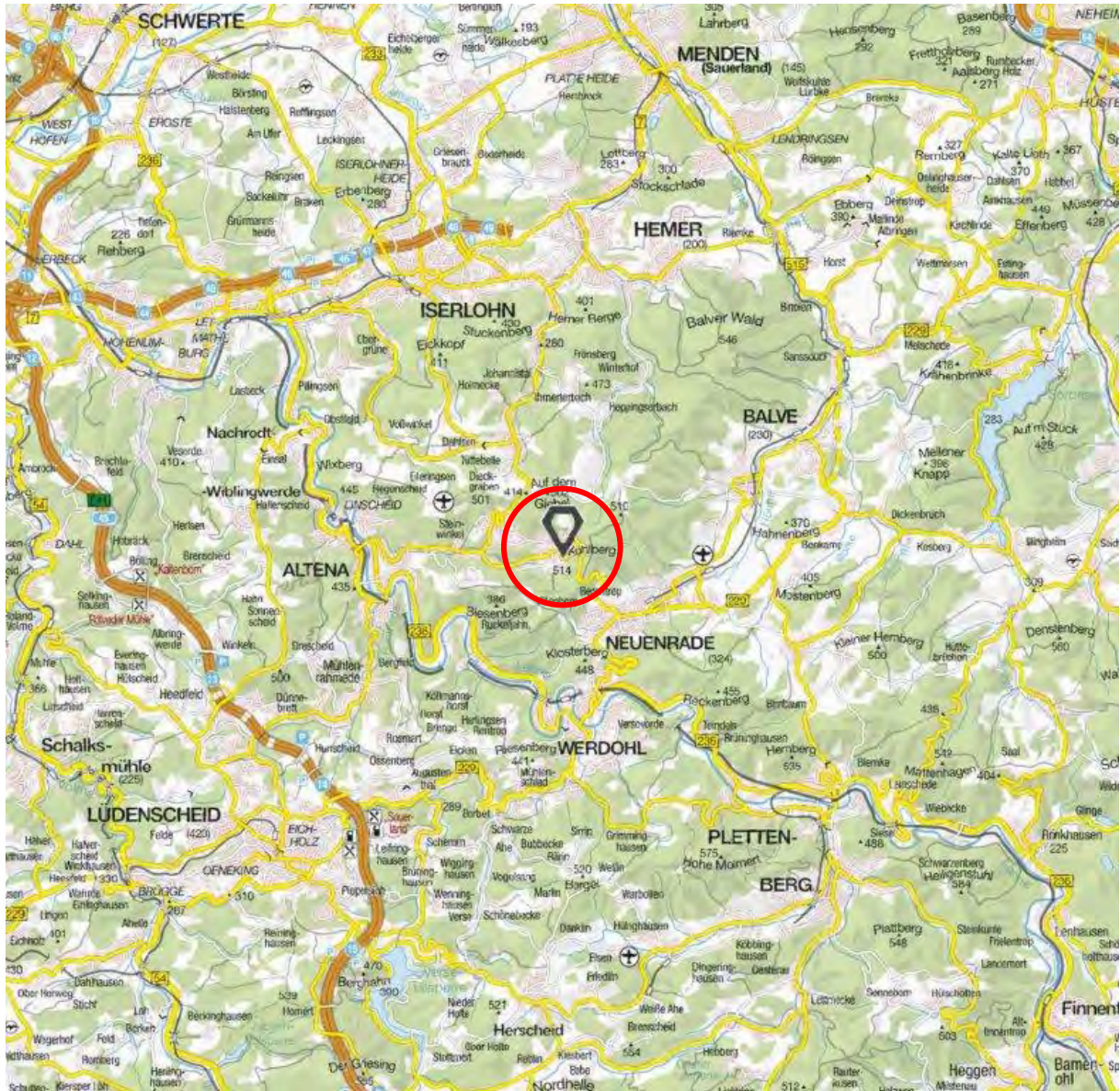
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2026) erstellt.

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

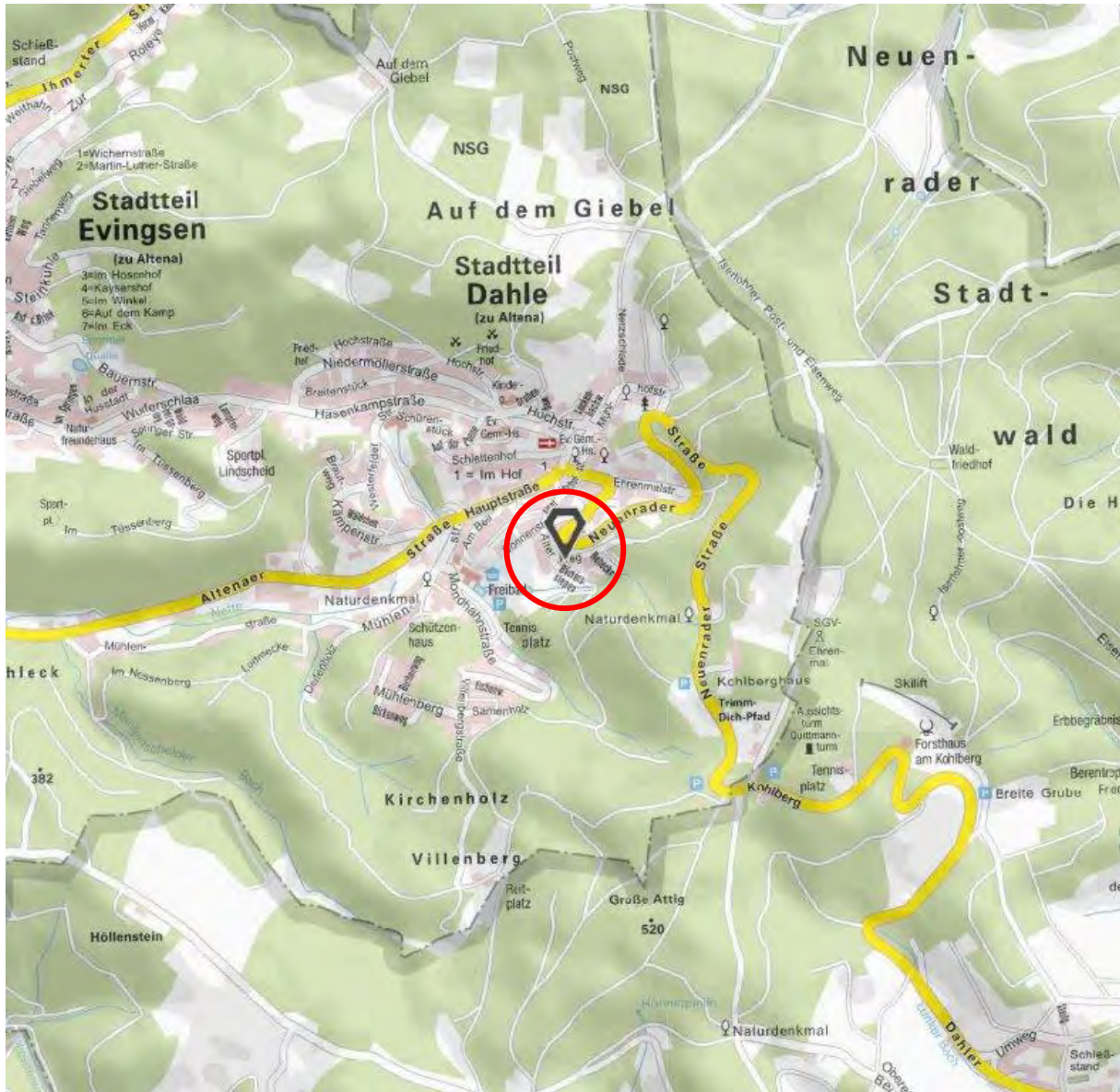
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



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

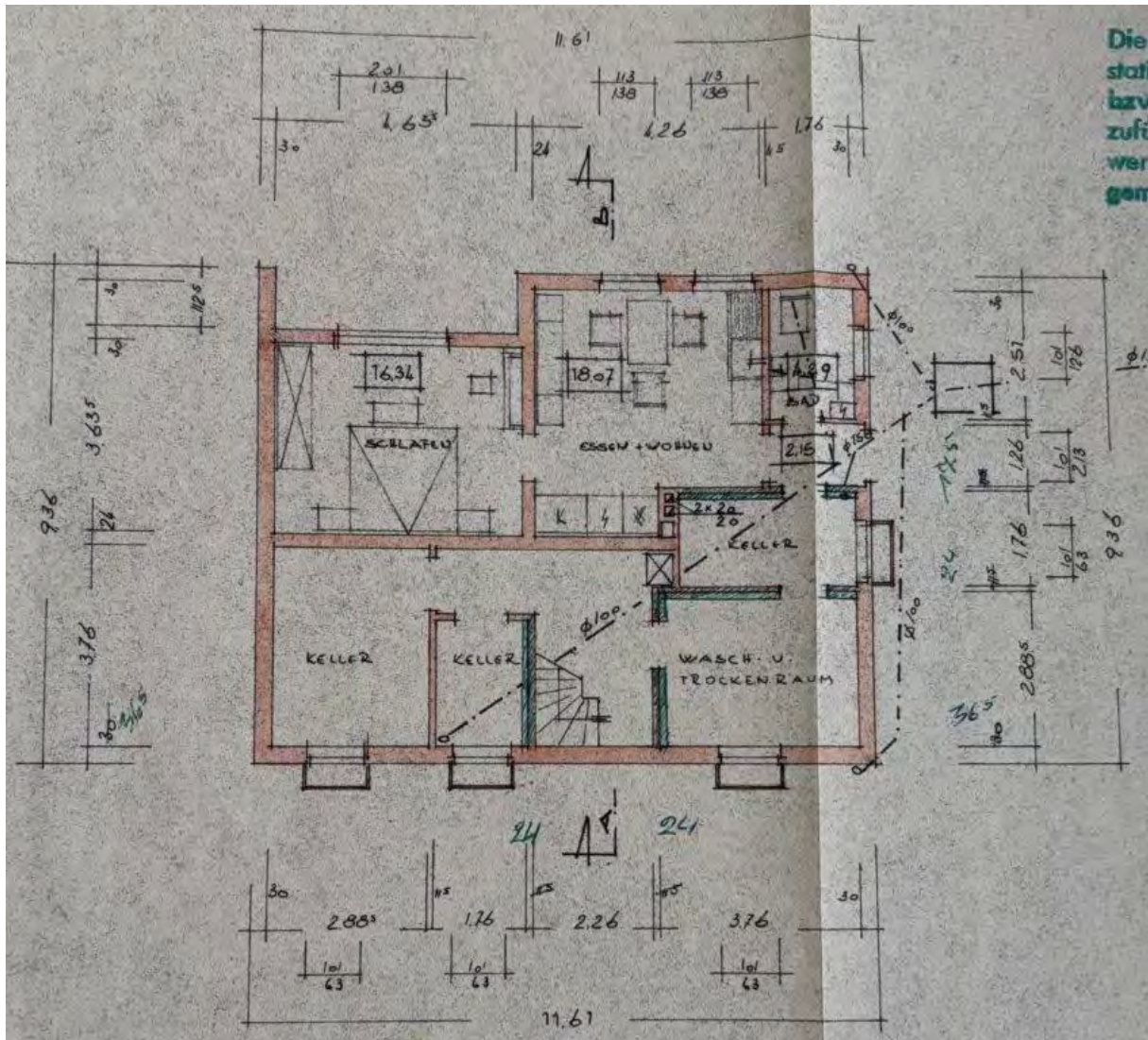
Aktualität: 2026

Anlage 4

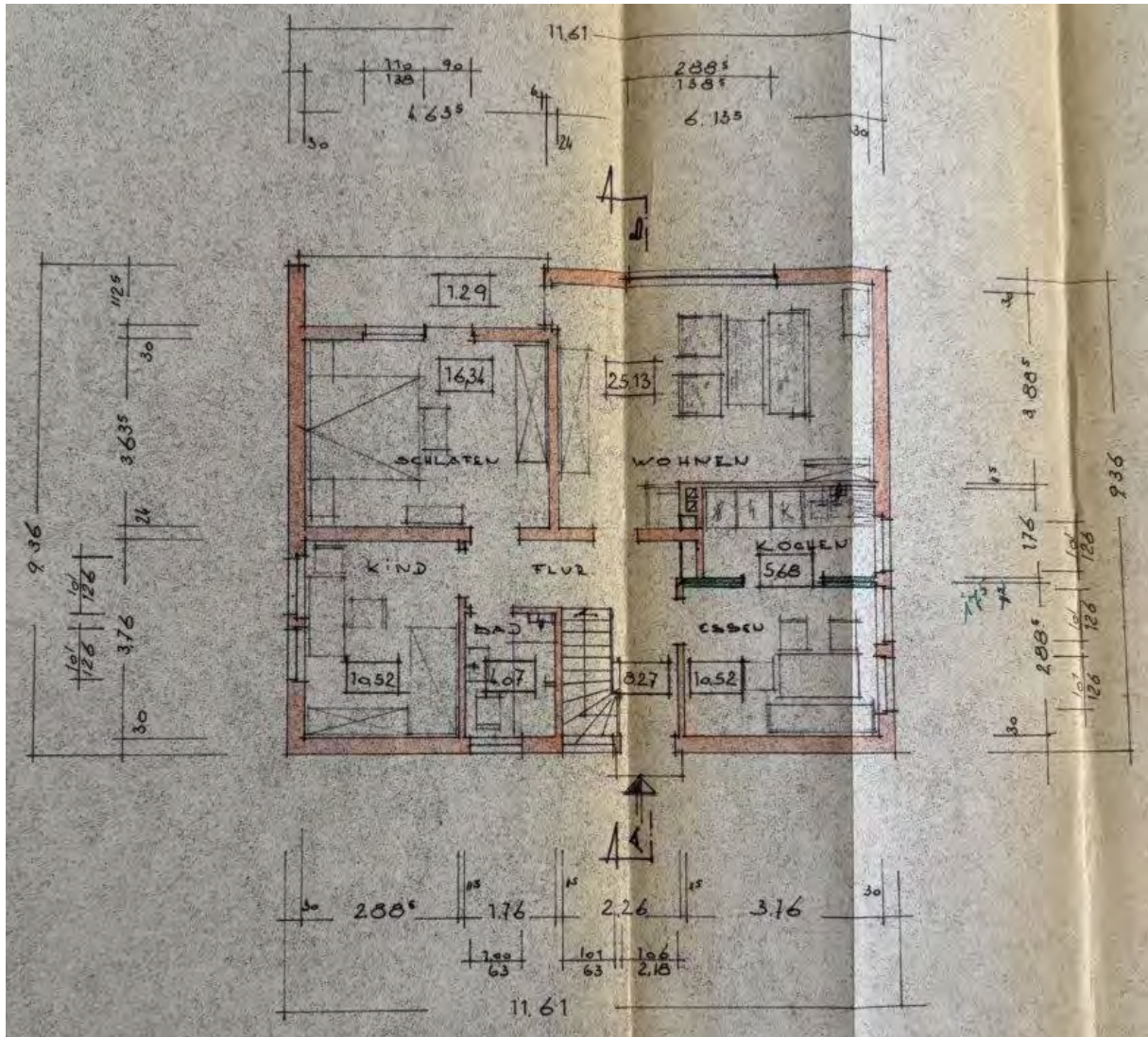
Grundrisse und Schnitt

Keller-/ Untergeschoss (nicht maßstäblich)

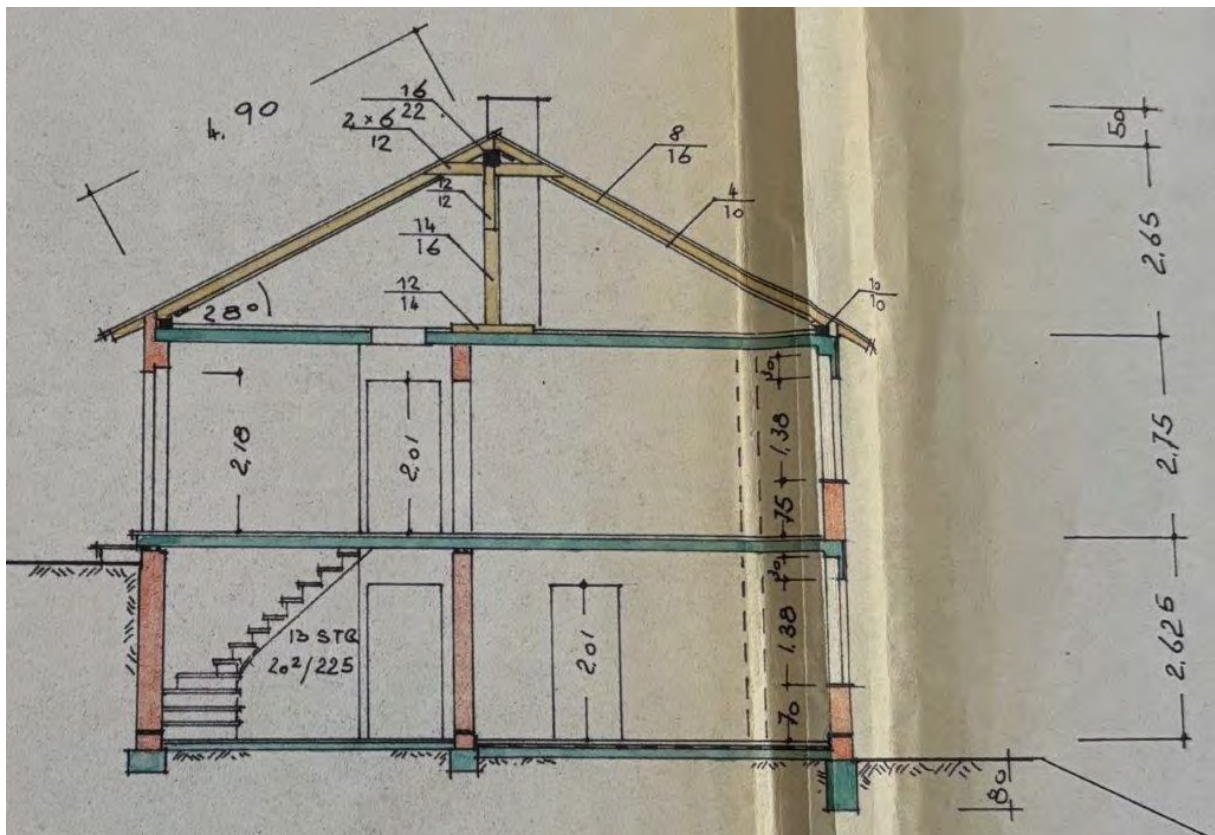
Der Grundriss ist durch den vorhandenen Öltank im Bereich des Wasch- und Trockenraums verändert.



Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 5

Wohnflächen

Untergeschoss

Schlafzimmer	16,34 m ²
Wohnküche	18,07 m ²
Bad	4,29 m ²
Flur	2,15 m ²
Gesamt	40,85 m²

Erdgeschoss

Wohnzimmer	25,13 m ²
Schlafzimmer	16,34 m ²
Loggia (gemäß WoFIV zu ca. ¼ der Fläche als Wohnfläche angerechnet)	1,29 m ²
Kinderzimmer	10,52 m ²
Bad	4,07 m ²
Flur	8,27 m ²
Esszimmer	10,52 m ²
Küche	5,68 m ²
Gesamt	81,82 m²

Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** wurde aus der BGF im Erdgeschoss mithilfe eines Faktors ermittelt und beträgt **ca. 41 m²**.

Wohnfläche UG und EG: 122,67 m²

Wohnfläche UG, EG und DG: 163,67 m²

Anlage 6

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude: Einfamilienhaus									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m²	
								Bereich a/b	Bereich c
	Kellergeschoss								
			+	1,00	11,640	9,390	a/b	109,30	0,00
	Erdgeschoss								
			+	1,00	11,640	9,390	a/b	109,30	0,00
	Dachgeschoss								
			+	1,00	11,640	9,390	a/b	109,30	0,00
							Summe	327,90	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt								327,90	m²

Gebäude: Garage									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen		
		X	Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß		
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m²	
								Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss								
			+	1,00	6,020	3,520	a/b	21,19	0,00
	Dachgeschoss								
			+	1,00	6,020	3,520	a/b	21,19	0,00
Summe								42,38	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt								42,38	m²

Anlage 7

Fotos

Vorderansicht



Rechte Seite

Rechte Seite/ Rückansicht



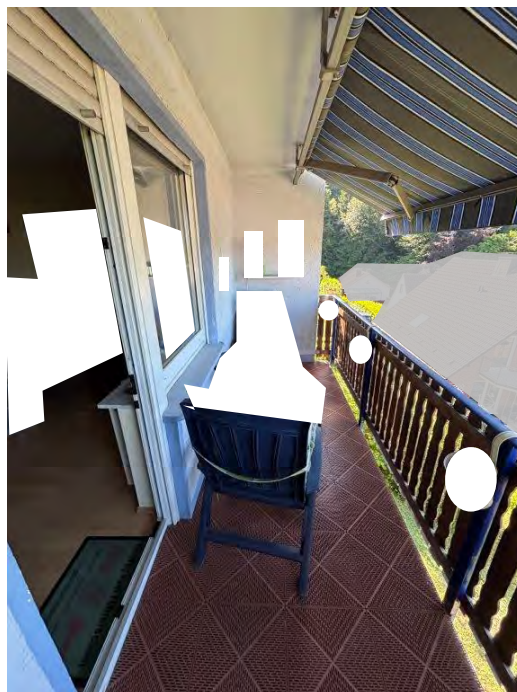
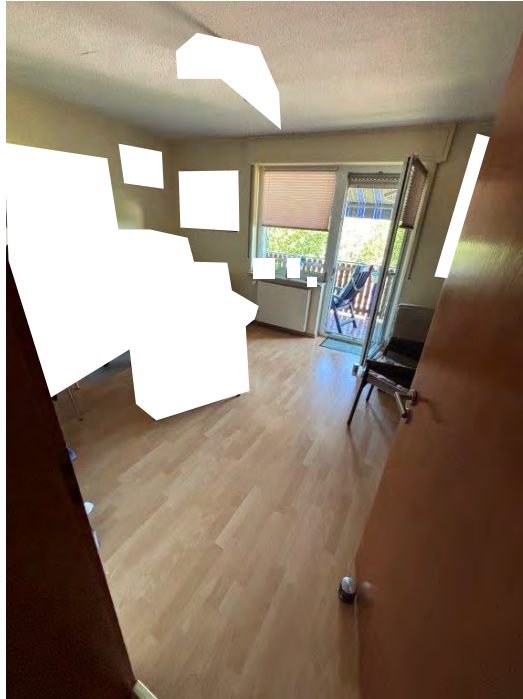
Linke Seite

Hauseingang Erdgeschoss



EG – Bad

EG – Arbeitszimmer (im Plan Schlafzimmer)



EG – Loggia

EG – Wohnzimmer



EG – Essen

DG – Schlafzimmer



DG – Bad

DG – Zimmer



UG – Hauseingang/ Flur

UG – Essen/ Wohnen



UG – Bad

KG - Heizungsanlage



Außenputzschaden (Beispiel)

Außenputzschaden (Beispiel)



Garage – Schäden an der Dachrinne