



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **322-816-AGW**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 22.09.2022

zum Bewertungsstichtag
15.09.2022

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück**

**Am Padstück 4
48455 Witten
Gemarkung Heven, Flur 9, Flurstück 154**

**Auftraggeber: Amtsgericht Witten
Aktenzeichen: 007 K 006/22**



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte.....	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage.....	9
2.2	Mikrolage.....	9
2.3	Grundstück	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge	11
2.6	Altlasten / Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung.....	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Raumanordnung	15
3.5	Gebäudeausführung	15
3.6	Garagen/Nebengebäude	16
3.7	Außenanlagen	17
3.8	Modernisierung / Instandhaltung	17
3.9	Schäden/Mängel	17
4.	Gesamteindruck.....	19
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	20
6.	Bodenwertermittlung.....	21
6.1	Eingangsbetrachtung.....	21
6.2	Bodenwert	23
7.	Sachwertermittlung.....	24
7.1	Allgemeine Hinweise	24
7.2	Gebäudedaten	25
7.3	Vorläufiger Sachwert.....	26
7.4	Sachwert	27

8.	Vergleichswertermittlung	28
8.1	Allgemeine Hinweise	28
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens.....	29
8.3	Vergleichspreis	29
8.4	Vorläufiger Vergleichswert	30
8.5	Vergleichswert.....	30
9.	Verkehrswertermittlung	33
9.1	Wertansätze.....	33
9.2	Wertableitung.....	33
9.3	VERKEHRSWERT <u>ohne</u> Sicherheitsabschlag	34
9.4	Sicherheitsabschlag	35
9.5	Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag	36
10.	Schlusswort.....	36
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze.....	37
Anlagen		38
Anlage 1	Übersichtsplan	39
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszug	40
Anlage 3	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	41
Anlage 4	Altlastenauskunft	42
Anlage 5	Bergbauauskunft.....	43
Anlage 6	Erschließungsbeitragsauskunft.....	45
Anlage 7	Fördermittelauskunft	46
Anlage 8	Bodenrichtwert	47
Anlage 9	Nebenrechnungen Gebäudestandard.....	48
Anlage 10	Bruttogrundfläche	50
Anlage 11	Grundrisse	51
Anlage 12	Fotos	55

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht die Anlagen 2 bis 12. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Witten eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 15.09.2022, von ca. 10:00 bis 10:20 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 15.09.2022**
(§ 3 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 15.09.2022
(§ 4 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Witten**

Das Objekt konnte trotz form- und fristgerechter Einladung mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 03.03.2022)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Witten, Grundbuch von Heven, Blatt: 1253

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Heven	1	154	Hof- und Gebäudefläche, Am Padstück 4	892

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
6	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
4	Zwangsversteigerungsvermerk (007 K 006/22), eingetragen am 31.08.2021

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 11.03.2022
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 11.03.2022
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.03.2022
4. Baulastenauskunft vom 14.03.2022
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 17.03.2022
6. Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 11.03.2022
7. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 21.03.2022
8. Planungsrechtliche Auskunft vom 29.03.2022
9. Fördermittelauskunft der Stadt Witten vom 22.03.2022
10. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis (BORIS)
11. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
12. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 16.09.2022
13. Recherchen in den digitalen Bauakten der Stadt Witten
14. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Zum Stichtag ergeben sich folgende Besonderheiten des Bewertungsobjektes:

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Wohngebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), jedoch ohne Berücksichtigung möglicher erfolgter Modernisierungen unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Witten, im Stadtteil Heven, Ortsteil Wannen.

Die Stadt **Witten** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Nordosten an Dortmund und im Westen an Bochum an. Witten ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und umfasst etwa 98.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen Jahre etwa stagnierend.

Der **Stadtteil Heven** zeichnet sich neben seiner Wohngebiete durch landwirtschaftliche Flächen sowie das Ruhrtal mit umfangreichen Naherholungsmöglichkeiten entlang der Ruhr aus.

Der Stadtteil verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist aufgrund einer eigenen Autobahnanschlussstelle als gut zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Buslinien und Stadtbahnnetz der Stadt Bochum).

Das **Stadtzentrum** von Witten mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa in 1,5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt am Anfang der Straße „Am Padstück“, im Einmündungsbereich in die Straße „Alter Garten“. Die Straße ist einspurig hergestellt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Sie ist als Sackgasse angelegt. Die Straßen verfügen über einen Gehweg sowie Straßenbeleuchtung und Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als eingeschränkt zu betrachten.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer offenen, eingeschossigen, älteren Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie einer Sozialeinrichtung.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Osten durch Gewerbe- und Industrieflächen sowie das Stadtzentrum von Witten gekennzeichnet. Südlich des Bewertungsobjektes befindet sich das Ruhrtal.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten, Schulen und Stadtverwaltung befinden sich in bedingt fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinien, Stadtbahnlinie von Bochum) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt ist als durchschnittliche Siedlungslage zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** steigt nach Nordwesten hin leicht an.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in nördliche Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 22 m und die **Tiefe** ca. 41 m.

Das Grundstück ist an die öffentlichen **Ver- und Entsorgungsleitungen** angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Witten sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Witten bescheinigt auf Anfrage (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten.“

Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht. Aufgrund von durchgeführten straßenbaulichen Maßnahmen ist demnächst mit der Erhebung eines Straßenbaubeitrages zu rechnen. Die voraussichtliche Höhe des Straßenbaubeitrages kann zur Zeit noch nicht beziffert werden.

Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“

2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das o.g. Flurstück ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.“

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Helene Nachtigall“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüber hinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Witten als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Witten besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Witten teilte auf Anfrage mit, dass das Objekt nicht in der Denkmalliste eingetragen ist und es nicht in der unmittelbaren Umgebung zu einem Baudenkmal liegt (vollständiger Text vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Die Stadt Witten teilte auf Anfrage mit, dass eine öffentliche Förderung des Objektes nicht bekannt ist (vollständiger Text vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und unterkellert.

Mangels Zutritts ist die Objektnutzung zum Stichtag unbekannt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte mit Bauschein vom 01.12.1951 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Doppelhauses“.

Die Gebrauchsabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 22.05.1954 bescheinigt.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnung) entsprechend der Aktenlage wiedergegeben.

Kellergeschoss:	3 Kellerräume, Waschküche und Kellerflur
Erdgeschoss:	Wohnung EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse Treppenflur
Dachgeschoss:	Wohnküche, Schlafzimmer, WC-Raum, Abstellraum, Flur und Bodenraum Treppenraum
Spitzboden:	nicht ausgebaut

3.5 Gebäudeausführung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die Angaben und Erkenntnisse aus den greifbaren Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme wieder.

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Beton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton über EG, Holzbalkendecke über DG
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Giebeldreieck mit Schiefer verkleidet
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Kupferblech
Dachaufbauten:	je eine Schleppdachgaube an Straßen- und Garten- seite, Gaubenwände mit Schiefer verkleidet
Treppen:	unbekannt
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsstufen)

Ausbau:

Der tatsächliche Ausbau ist mangels Zutritts unbekannt.

Besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte, Schleppdachgauben, Kellerau- ßentreppe
Besondere Einrichtungen:	./.

3.6 Garagen/Nebengebäude

Geräteschuppen:	Massivgebäude mit Satteldach, Putzfassade, Holzein- fachfenster (nicht zugänglich)
-----------------	--

3.7 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Waschbeton- und Terrassenplatten)
- Außenbefestigungen (Terrassenplatten)
- Gartentor zwischen Bruchsteinsäulen

3.8 Modernisierung / Instandhaltung

Mangels Zutritts sind Modernisierungsmaßnahmen unbekannt.

3.9 Schäden/Mängel

Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.

Für die folgende Berechnung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Bezüglich des Risikos dennoch vorhandener Schäden siehe gesondertes Kapitel.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichende Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** weist eine durchschnittliche Siedlungslage auf.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als gut einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Der **Grundriss** ist gemäß Aktenlage als zeitgemäß zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Über die tatsächliche **Ausstattung** und den tatsächlichen **Zustand** liegen mangels Zutritts keine Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Marktgängigkeit:

gut

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Einfamilienhaus mit Einliegewohnung“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2022 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Grundstücksgröße 500 m², erschließungsbeitragsfrei:

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **270,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Mit zunehmender Grundstücksgröße sind gemäß Gutachterausschuss zunehmend große Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die Größenanpassung erfolgt hier mittels Anpassungsfaktoren gemäß der Fachveröffentlichung zu den Bodenrichtwertgrundstücken des Gutachterausschusses.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	154	892 m ²
			<hr/>
Gesamtgröße			892 m ²
davon			
- Baulandfläche			892 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			270,00 €/m ²
Zwischenwert	892 m ² zu	270 €/m ² rd.	240.840 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	892 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe*)		-10,0%	
Zuschnitt		0,0% = rd.	<hr/> -24.084 €
Vorläufiger Bodenwert somit rd.			216.756 €
Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	<hr/> 0 €
Summe			216.756 €
Bodenwert somit gerundet			217.000 €

*) Anpassung gemäß Grundstücksmarktbericht

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	EFH mit Einliegerw.
Jahr des Bewertungsstichtags:	2022
Baujahr ca.:	1954
Gebäudealter zum Stichtag 2022:	68
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,71

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	16 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	16 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1958
Alterswertminderung, linear rund:	80 %

Wohnfläche (WF):	87,00 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	215,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	2 WE
Garagenstellplätze (GA):	0 GA
Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,4

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.3 Vorläufiger Sachwert

Gebäude: EFH mit Einliegerw.

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	762 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,71
Bruttogrundfläche rund	215,00 m ²
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Mai 2022 ₍₂₀₁₅₎ 147,2	- Index 2010 ₍₂₀₁₅₎ 90,1
- Mai 2022 ₍₂₀₁₀₎ 163,4	- zum Stichtag angesetzt 163,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
163,4/100 x 762 €/qm x 1,00 gleich	1.245 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

1.245 €/qm x 215,00 qm, rund 267.675 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kellerlichtschächte, Gauben, Kelleraußentreppe	<u>22.400 €</u>
---	-----------------

Summe 290.075 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 16 Jahre)	
80 % von 290.075 €	<u>-232.060 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 58.015 €

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) hier in Außenanlagen erfasst	entfällt €
o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
4 % von 58.015 €	2.321 €
o Garagen/Stellplätze	entfällt €
o Vorläufiger Bodenwert (größenangepasst)	<u>217.000 €</u>

Vorläufiger Sachwert 277.336 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht) x 1,06

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 293.976 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **293.976 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)	
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)	entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale	entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt	entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks	entfällt €
o Lasten und Beschränkungen hier	entfällt €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert 0 % von 58.015 € x 1,06 =	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisbewertung für die Sachwertfaktoren) 0 % von 293.976 € =	0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier Gartenschuppen pauschal als Zeitwert	4.000 €
o Garage/Carport hier	<u>entfällt €</u>
	Σ = 297.976 €
Sachwert gerundet somit	298.000 €

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss 13 Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

$$2.948 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \pm 608,07 \text{ €/m}^2 \\ \text{Std.-Abweichung} \pm 20,63 \%$$

Der aus den vom Gutachterausschuss angegebenen Vergleichspreisen abgeleitete Mittelwert enthält keine Werteeinflüsse von Garagen oder Nebengebäuden.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.948 \text{ €/m}^2 \times 87,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 256.493 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 256.500 €

8.5 Vergleichswert

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag
zur Situation des Erhebungszeitraumes der
Vergleichspreise/-faktoren, hier 0 % rund 0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 256.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		100

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

0,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	256.500 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 256.500 € um 0,0 % rd.	0 €
o Lasten und Beschränkungen hier aus Abt. II (vgl. Sachwertverfahren)	entfällt €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert vgl. Sachwertverfahren	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier Gartenschuppen pauschal als Zeitwert	4.000 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier	<u>entfällt €</u>
	Σ = 260.500 €
Vergleichswert gerundet somit	261.000 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	298.000 €
Vergleichswert	261.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 14% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.

9.3 VERKEHRSWERT ohne Sicherheitsabschlag

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 15.09.2022** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück

Am Padstück 4
48455 Witten

Gemarkung: Heven
Flur: 9
Flurstück(e): 154

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **ohne Sicherheitsabschlag**, festgestellt mit

298.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundneunzigtausend Euro

(entspricht rund 3.425 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlags getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.

9.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Angaben und Kenntnisse über die Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung in den letzten vier Jahren liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 10 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		298.000 €
Sicherheitsabschlag		
10 % von	298.000 € rd.	<u>-30.000 €</u>
Wegen mangelnden Zugangs		
geminderter Verkehrswert:		268.000 €

9.5 Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.09.2022 wird der Verkehrswert für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück

Am Padstück 4
48455 Witten

Gemarkung: Heven
Flur: 9
Flurstück(e): 154

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

268.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro

(entspricht rund 3.080 €/qm Wohnfläche)

10. Schlusswort

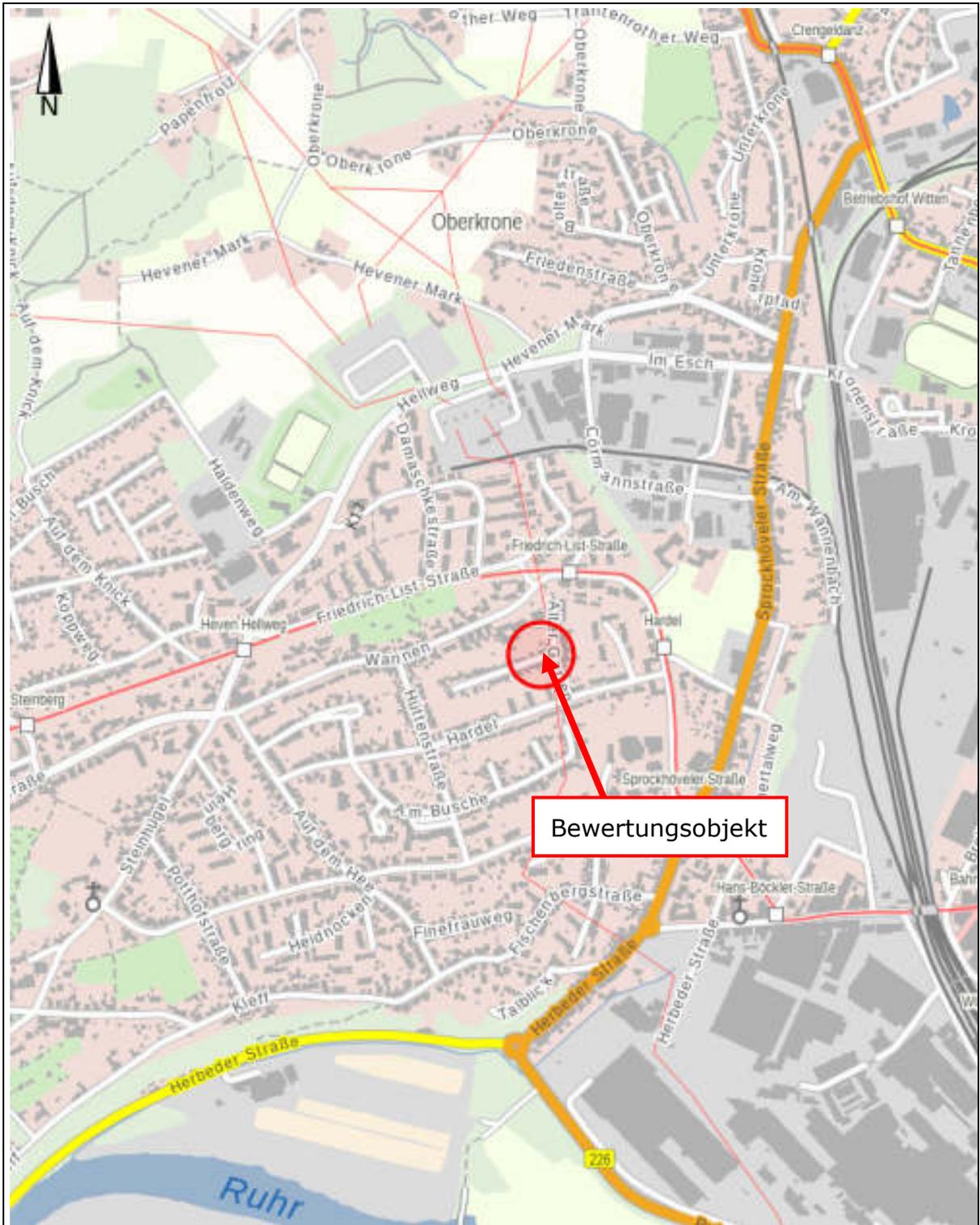
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan



© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	Am Padstück 4
Ort:	48455 Witten