



Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Meinerzhagen
Gerichtsstraße 14
58540 Meinerzhagen

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

27.10.2025

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



| | |
|------------------------------|---|
| Geschäftsnummer: | 8 K 2/25 |
| Für die Liegenschaft: | Am Krähennocken 35, Im Kämpken 58566 Kierspe |
| Art der Liegenschaft: | Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Anbau und Garage |
| Verkehrswert: | 179.000,00 € |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Aufgabenstellung | 3 |
| 2. Grundlagen des Gutachtens | 4 |
| 3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse | 5 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 4.1. Lage und Einbindung | 6 |
| 4.2. Eigenschaften | 8 |
| 4.3. Erschließungszustand | 10 |
| 4.4. Rechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 5. Gebäudebeschreibung | 12 |
| 5.1. Ausführung und Ausstattung | 12 |
| 5.2. Baulicher Erhaltungszustand | 15 |
| 6. Verkehrswertermittlung | 16 |
| 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 16 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 17 |
| 6.3. Sachwertermittlung | 18 |
| 6.4. Vergleichswertermittlung | 20 |
| 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 22 |
| 7. Verkehrswert | 23 |
| 8. Zubehör..... | 25 |
| 9. Einzelverkehrswerte | 26 |
| 10. Anlagen | 27 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis | 27 |
| Anlage 2 – Massenberechnungen | 28 |
| Anlage 3 – Bauzeichnungen | 30 |
| Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Kierspe und des Märkischen Kreises | 34 |
| Anlage 5 – Fotodokumentation | 35 |

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Meinerzhagen vom 11.04.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft

Am Krähennocken 35, Im Kämpken in 58566 Kierspe,

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Kierspe, Flur 33, Flurstück 70, Hof- und Gebäudefläche,

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Gemarkung Kierspe, Flur 33, Flurstück 219, Hofraum,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 07.08.2025, festgelegt.

2. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Kierspe und des Märkischen Kreises:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 07.05.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Märkischen Kreises vom
05.05.2025

Anliegerbescheinigung der Stadt Kierspe vom 02.05.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.05.2025

Sonstige Auskünfte:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte im Märkischen Kreis 2025

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Meinerzhagen vom 28.02.2025

Ortsbesichtigung:

07.08.2025

Hinweis:

Zu dem Ortstermin war eine Innenbesichtigung des Einfamilienhau-
ses und der Garage nicht möglich, es konnte lediglich eine Außenbe-
sichtigung von der Straße aus vorgenommen werden.

3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Anbau und Garage
Am Krähennocken 35, Im Kämpken
58566 Kierspe

Grundstücksfläche: 1.004 m² Bodenwert: 85.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 220.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 224.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -9.000,00 €

Pauschale Wertminderung Restfertigstellungsbedarf Anbau -36.000,00 €

Verkehrswert: 179.000,00 € Wertermittlungstichtag: 07.08.2025

Einzelverkehrswerte: Flurstück 70, bebaut 174.400,00 €

Flurstück 219, hausnahes Gartenland: 4.600,00 €

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Kierspe.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Kierspe im Märkischen Kreis
ca. 16.000 Einwohner

Lage: Südöstliches Stadtgebiet, das Stadtzentrum ist ca. 1,5 km entfernt.
Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.
Der Bahnhof von Kierspe ist ca. 2,0 km entfernt.
Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 45 ist ca. 8,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Die Straßen Am Krähennocken und Im Kämpken sind jeweils innerörtliche Erschließungsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen.
Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von 2-geschossigen Wohnhäusern.
Ein Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 1,5 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsobjekt sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der zugehörigen Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Kierspe
Flur 33
Flurstücke 70, 219

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, beide Flurstücke insgesamt weitestgehend rechteckig, im rückseitigen Grundstücksbereich Grenzverlauf unregelmäßig

Länge der Straßenfront: Ca. 23 m

| | | |
|--------------------|---------------|--------------------------|
| Grundstücksfläche: | Flurstück 70 | 821 m ² |
| | Flurstück 219 | <u>183 m²</u> |
| | Gesamt: | 1.004 m ² |

Topografie: Zur rückseitigen Grundstücksfläche leicht ansteigend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

| | |
|------------------------|--|
| Straßenart: | Öffentliche Straßenfläche |
| Straßenausbau: | Vollständig ausgebaut mit beidseitig der Fahrbahn baulich abgetrennten Gehwegen Parkmöglichkeiten im Straßenraum |
| Erschließungsbeiträge: | Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Kierspe fallen Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch nicht mehr an. Straßenbaubeiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes für das Land NRW fallen nach aktuellem Planungsstand in absehbarer Zeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an. |
| Versorgungsleitungen: | Nicht bekannt |
| Grundstücksgrenzen: | Das Einfamilienhaus ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Doppelhausbebauung grenzständig errichtet. Die Garage ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ebenfalls grenzständig errichtet. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut. |
| Bodenverhältnisse: | Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, ist das Bewertungsgrundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen, vgl. auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. Für die folgende Wertermittlung werden ungestörte und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen. Sollte nachträglich ein Altlastenverdacht bzw. Altlasten im Untergrund festgestellt werden, so wäre das Gutachten diesbezüglich zu modifizieren. |

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Meinerzhagen, Grundbuch von Kierspe Blatt 1638

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Kierspe, Fachdienst Bauordnung, sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Kierspe eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Kierspe genommen.

Gemäß den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1939 eine Baugenehmigung zur Errichtung von Volkswohnungen erteilt.

2019 wurde eine weitere Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus als Wohnhauserweiterung erteilt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung bebaut mit einem 2-geschossigen Wohnhaus und einem 1-geschossigen Anbau.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich, die nachfolgenden Angaben zu Ausführung und Ausstattung sind den Unterlagen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes zu den erteilten Baugenehmigungen entnommen bzw. wurden beim Ortstermin durch Inaugenscheinnahme festgestellt.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ist das 2-geschossige Wohnhaus unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert.

| | |
|-------------------|---|
| Art des Gebäudes: | 2-geschossiges Wohnhaus Unterkellert Satteldach |
| | 1-geschossiger Anbau Nicht unterkellert Flachdach |

| | |
|---|---------------|
| Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: | Nicht bekannt |
|---|---------------|

| | |
|----------|--|
| Baujahr: | 2-geschossiges Wohnhaus ca. 1940 1-geschossiger Wohnhausanbau bisher nicht fertiggestellt |
|----------|--|

2-geschossiges Wohnhaus

Rohbau:

| | |
|-----------------|--|
| Außenwände: | Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes massiv, Verputz und Anstrich |
| Innenwände: | Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes tragende Wände massiv, ansonsten als Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Decke über Kellergeschoss massiv, gemäß der Baubeschreibung als Stahlbaugewebe, übrige Decken als Holzbalkendecken |

Dach:

| | |
|-------------------|---|
| Dachkonstruktion: | Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach |
| Dachform: | Satteldach |
| Dacheindeckung: | Betondachpfannen |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |

Ausbau: Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich, über Ausstattungsstandard und Ausbaustand war zur Ortsbesichtigung nichts bekannt.

1-geschossiger Anbau als Wohnhauserweiterung

Rohbau:

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Außenwände: | Massiv, Fassadenfläche unverputzt |
| Innenwände: | Nicht bekannt |

Dach:

| | |
|-------------------|---------------|
| Dachkonstruktion: | Nicht bekannt |
| Dachform: | Flachdach |
| Dacheindeckung: | Nicht bekannt |
| Dachentwässerung: | Nicht bekannt |

Ausbau:

Hauseingangstür: Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, 2-flügelig mit Seitenteil, Füllungen aus Ornamentglas

Fenster: Straßenseitig gelegenes Fenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Besondere Bauteile: Soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar nicht vorhanden

Nebengebäude: Garage in massiver Bauweise
Flachdach
Schwingtor aus Stahlblech
Photovoltaikanlage Dach

Außenanlagen: Beschreibung soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar:
Hauszuwegung mit Befestigung aus Schotter
Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt
Unbebaute und unbefestigte Gartenfläche mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe oder Schadstoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Bebauung zum Ortstermin nicht möglich, über Ausbauzustand, Ausstattungsstandard und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Der Wohnhausanbau war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem rohbauähnlichen Zustand, straßenseitig sind eine Hauseingangstür und die Fenster bereits vorhanden.

Die Außenwand ist unverputzt.

Eine Dachbahn ist vorhanden, die Anschlüsse an das aufgehende Mauerwerk fehlen.

Die Hauszuwegung ist lediglich mit einer Schotterdecke befestigt.

An dem 2-geschossigen Wohnhaus sind an der straßenseitigen Fassadenfläche unterhalb der Fensterbänke Verputzarbeiten durchgeführt worden, die Fassadenbeschichtung in diesem Bereich fehlt.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

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

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

Das 2-geschossige Wohnhaus wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, aus den Plänen zum Bauantrag des 1-geschossigen Anbaus lässt sich entnehmen, dass das 2-geschossige Wohnhaus einschließlich des Anbaus nunmehr als Einfamilienhaus genutzt wird.

Einfamilienhäuser dienen überwiegend der Eigennutzung, es wird deshalb das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten und des Bodenwertes unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss im Märkischen Kreis abgeleiteten Sachwertfaktoren durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat zudem Immobilienrichtwerte für diesen Bereich abgeleitet und veröffentlicht, es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von **125,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart: – Wohnbaufläche
 Bauweise: – offene Bauweise
 Geschoszahl: – I-II
 Grundstückstiefe: – 30 m
 Grundstücksbreite: – 20 m
 Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksbreite von 20 m angegeben, es hat demnach eine Fläche von rd. 600 m², das Bewertungsgrundstück eine Fläche von 1.004 m². Zur Ermittlung des Bodenwertes wird die Fläche des typischen Richtwertgrundstücks, hier 600 m², als Baulandfläche zum vollen Bodenrichtwert angenommen, für die übrige Grundstücksfläche wird eine Nutzung als hausnahes Gartenland mit 20 % des Bodenrichtwertes angenommen.

Ermittlung des Bodenwertes

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Grundstücksfläche gesamt | 1.004 m ² | | |
| Davon Baulandfläche | 600 m ² | | |
| Bodenrichtwert | 125,00 €/m ² | 75.000,00 € | |
| Hausnahes Gartenland | 404 m ² | | |
| 20% des Bodenrichtwertes | 25,00 €/m ² | <u>10.100,00 €</u> | |
| Bodenwert gesamt | | 85.100,00 € | rd. <u>85.000,00 €</u> |

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

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

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

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

Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Gebäude ursprünglich ca. 1940 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist der Modernisierungszustand zu berücksichtigen, der jedoch wegen fehlender Innenbeachtung nicht bekannt ist. Unter Berücksichtigung des nachträglich errichteten Wohnhausanbaus, der rohbauähnliche Zustand wird unter Ziffer 6.5. gesondert berücksichtigt, wird die Restnutzungsdauer geschätzt auf 30 Jahre.

Hinweis: Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das 2-geschossige Wohnhaus ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, aufgrund der Darstellung in den Grundrisszeichnungen zum Wohnhausanbau, vgl. Anlage 3, wird eine Nutzung als Einfamilienhaus angenommen.

Ebenfalls wird angenommen, dass das Dachgeschoss, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Sachwertermittlung

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Bruttogrundfläche gesamt | 324 m ² | |
| Normalherstellungskosten gem. NHK 2010 | | |
| Gebäudetyp 2.12/2.23 | | |
| Standardstufe 2,24 | 710,00 €/m ² | |
| Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex | 1,886 | |
| Herstellungswert | | 433.855,44 € |
| Altersbedingte Wertminderung | | |
| Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre | | |
| Restnutzungsdauer: 30 Jahre | 0,3750 | |
| Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag | | 162.695,79 € |
| Zeitwert Garage | | + 3.500,00 € |
| Wert der Außenanlagen: ca. 5 % des Gebäudewertes | | + 8.134,79 € |
| Bodenwert | | <u>85.000,00 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert | 259.330,58 € | rd. 259.000,00 € |

Marktanpassung

Das Ergebnis ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus angenommenes Wohnhaus mit Anbau als Doppelhaushälfte.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren u. a. für Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Auswertung lagen 92 Kauffälle aus dem Jahr 2024 zugrunde. Demnach wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 250.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,97, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 275.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,95 ermittelt.

Bei der o. g. Auswertung handelt es sich um die Durchschnittswerte einer statistischen Auswertung, Grundlage waren Kauffälle aus dem gesamten Kreisgebiet. Für die Höhe der Marktanpassung sind jedoch ebenfalls die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen:

- Der Auswertung zu den Sachwertfaktoren lagen Kaufverträge aus dem gesamten Kreisgebiet zugrunde, im Hinblick auf die gebietstypischen Bodenrichtwerte bestehen jedoch teilweise auch erhebliche Lageunterschiede.
- Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses handelt es sich bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 120,00 €/m² Grundstücksfläche um eine mittlere Wohnlage, das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 125,00 €/m² Grundstücksfläche ausgewiesen ist.
- Der 2-geschossige Gebäudeteil wurde ursprünglich ca. 1940 errichtet, der Wohnhausanbau erfolgte ca. 2019. Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes insgesamt zum Ortstermin nicht möglich war, besteht ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Ausstattung des baulichen Erhaltungszustands, letzteres wird gesondert unter 6.5. dieses Gutachtens berücksichtigt.
- Wie bereits ausgeführt besteht an dem nachträglich errichteten Anbau ein umfangreicher Restfertigstellungsbedarf, der unter Ziffer 6.5. ebenfalls gesondert berücksichtigt wird. Es verbleibt jedoch ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Kosten.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Sachwertfaktor auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses geschätzt auf 0,85.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert 259.000,00 €

Sachwertfaktor 0,85

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 220.150,00 € rd. **220.000,00 €**

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Die Liegenschaft Am Krähennocken 35, Im Kämpken liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.750,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das typische Vergleichsobjekt wurde 1975 errichtet und hat eine Wohnfläche zwischen 130 m² bis 180 m², ist teilmodernisiert mit einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard und verfügt über eine Grundstücksgröße von 400 m² bis 800 m².

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale ausgewiesen.

Haustyp

Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, bei dem Bewertungsobjekt um eine Doppelhaushälfte. Dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,97 angegeben.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt wurde 1975 errichtet, das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ursprünglich ca. 1940 errichtet, der Anbau war zum Stichtag der Wertermittlung noch nicht fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,90 angenommen.

Lage

Das typische Richtwertobjekt liegt in einer mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren mittleren Wohnlage, eine Anpassung erfolgt nicht.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 400 m² bis 800 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Grundstücksfläche von 1.004 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 130 m² bis 180 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 160 m², dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Ausstattungsstandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard angegeben. Wie bereits mehrfach ausgeführt war zur Gutachtenerstellung über den Ausstattungszustand bzw. -standard des Bewertungsobjekts nichts bekannt. Es wird ebenfalls ein einfacher bis mittlerer Standard angenommen, eine Anpassung ist nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,00.

Modernisierungstyp

Der Modernisierungszustand des Wohnhauses ist, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, nicht bekannt. Für den Anbau wird gemäß den nachfolgen-

den Ausführungen die Fertigstellung angenommen und die entsprechenden Kosten durch eine pauschale Wertminderung berücksichtigt. Über den Modernisierungszustand des 2-geschossigen Gebäudeteils war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Es wird deshalb ein Zustand im Hinblick auf den noch vorzunehmenden Ausbau des Anbaus als teilmodernisiert angenommen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Keller

Das 2-geschossige Wohnhaus ist gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes unterkellert, eine Anpassung ist deshalb nicht vorzunehmen.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist eine Garage in Fertigbauweise. Der Zeitwert wird geschätzt auf 3.500,00 €.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Wohnfläche | rd. | 160 m ² |
| Immobilienrichtwert | | 1.750,00 €/m ² |
| Zu- bzw. Abschläge: | | |
| Haustyp | EFH als Doppelhaushälfte | 0,97 |
| Baujahr | ca. 1940 / Anbau 2019 | 0,90 |
| Lage | mittel | 1,00 |
| Grundstücksfläche | 1.004 m ² | 0,95 |
| Wohnfläche | rd. 160 m ² | 0,95 |
| Ausstattungsstandard | einfach bis mittel | 1,00 |
| Modernisierungstyp | teilmodernisiert | 1,00 |
| Keller | unterkellert | 1,00 |
| | | 1.378,79 €/m ² |
| Vorläufiger Vergleichswert | | 220.607,10 € |
| Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt: | Garage | <u>3.500,00 €</u> |
| Vorläufiger Vergleichswert | 224.107,10 € | rd. <u>224.000,00 €</u> |

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eine Innenbesichtigung war, wie bereits mehrfach ausgeführt, zum Ortstermin nicht möglich. Über den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicher Baumängel bzw. Bauschäden erfolgt deshalb ein Risikoabschlag für das 2-geschossige Wohnhaus auf der Grundlage der Wohnfläche, hier rd. 89 m², in Höhe von 100,00 €/m², insgesamt **rd. 9.000,00 €**.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist der 1-geschossige Anbau weitestgehend im Rohbauzustand. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnte der tatsächliche Bauzustand im Innenbereich nicht ermittelt werden. Zur Berücksichtigung des Aufwands zur abschließenden Fertigstellung wird deshalb ebenfalls auf der Grundlage der Wohnfläche, hier rd. 71 m², eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt **rd. 36.000,00 €** vorgenommen.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen 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.

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

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 220.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 224.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch, dass die Sachwertfaktoren aus Kauffällen des gesamten Stadtgebietes abgeleitet wurden, zur Ermittlung des Vergleichswertes jedoch ein Immobilienrichtwert zur Verfügung stand, der aus der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts abgeleitet wurde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert rd. 224.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -9.000,00 €

Restfertigstellungsbedarf Anbau pauschale Wertminderung -36.000,00 €

Verkehrswert

179.000,00 €

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und 1-geschossigem Anbau sowie einer Garage bebaute Grundstück

Am Krähennocken 35, Im Kämpken in 58566 Kierspe,

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| Grundbuch: Blatt 1638 | Gemarkung: Kierspe | Flur: 33 | Flurstücke: 70, 219 |
|--------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 geschätzt auf rd.

179.000,00 €

in Worten: Einhundertneunundsiebzigttausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 27.10.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

Auftragsgemäß ist Zubehör gesondert zu berücksichtigen.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Auf dem Garagendach sind insgesamt 4 Photovoltaik-Module montiert. Zur Gutachtenerstellung konnte nicht festgestellt werden, ob diese funktionstüchtig sind bzw. ob sie der Einspeisung von Strom in das Hausnetz dienen. Über Alter und Leistungsfähigkeit war ebenfalls nichts bekannt.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind die Module jeweils mit einem Aufsatzkeil auf dem Garagendach montiert.

Für die 4 Module wird unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen der Wert auf 100,00 € je Modul, insgesamt geschätzt.

400,00 €

9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte zu ermitteln.

Zum Bewertungsumfang sind zwei Flurstücke zugehörig:

Flurstück 70

Das Flurstück 70 hat eine Fläche von 821 m² und ist bebaut mit einem 2-geschossigen Wohnhaus als Doppelhaus und einem 1-geschossigen Anbau sowie einer Garage.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wird der Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

| | | |
|--|-------------------------|-----------------------------------|
| Grundstücksfläche Flurstück 70 | 821 m ² | |
| Davon Baulandfläche | 600 m ² | |
| Bodenrichtwert | 125,00 €/m ² | |
| Bodenwert Baulandfläche | | 75.000,00 € |
| Hausnahes Gartenland | 221 m ² | |
| 20% des Bodenrichtwertes | 25,00 €/m ² | |
| Bodenwert hausnahes Gartenland | | rd. <u>5.500,00 €</u> |
| Bodenwert gesamt | | 80.500,00 € |
| Gebäudewert | | 90.400,00 € |
| Nebengebäude: Garage, zum Zeitwert geschätzt | | <u>3.500,00 €</u> |
| Einzelverkehrswert | | <u><u>174.400,00 €</u></u> |

Flurstück 219

Das Flurstück 219 hat eine Größe von 183 m², der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

| | | |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Grundstücksfläche Flurstück 219 | 183 m ² | |
| Bodenwert hausnahes Gartenland | 25,00 €/m ² | |
| Einzelverkehrswert | 4.575,00 € | rd. <u><u>4.600,00 €</u></u> |

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung Stand 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien 12. Auflage November 2015 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|---|
| Flur | 1,10 m | x | 2,00 m | = | 2,20 m ² | |
| | + | 0,70 m | x | 2,00 m | = | 1,40 m ² |
| | + | 0,25 m | x | 0,90 m | = | <u>0,23 m²</u> = 3,83 m ² |
| Gäste-Bad | 3,30 m | x | 1,40 m | = | 4,62 m ² | |
| Arbeiten | 3,50 m | x | 3,52 m | = | 12,32 m ² | |
| Gast | 3,30 m | x | 3,62 m | = | 11,95 m ² | |
| | + | 0,10 m | x | 2,50 m | = | 0,25 m ² |
| | + | 3,50 m | x | 3,62 m | = | <u>12,67 m²</u> = <u>24,87 m²</u> |
| Wohnfläche Erdgeschoss gesamt | | | | | | <u>45,63 m²</u> |

Obergeschoss

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|---|--------|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Flur | 1,00 m | x | 2,00 m | = | 2,00 m ² | |
| Bad | 3,30 m | x | 1,40 m | = | 4,62 m ² | |
| Schlafen | 3,50 m | x | 3,52 m | = | 12,32 m ² | |
| Ankleide | 3,50 m | x | 3,62 m | = | 12,67 m ² | |
| Kind | 3,30 m | x | 3,62 m | = | <u>11,95 m²</u> | |
| Wohnfläche Obergeschoss gesamt | | | | | | <u>43,56 m²</u> |

Anbau

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|---------|----------------------|--|
| Diele | 2,885 m | x | 1,635 m | = | 4,72 m ² | |
| | + | 2,20 m | x | 0,24 m | = | 0,53 m ² |
| | + | 3,51 m | x | 1,51 m | = | <u>5,30 m²</u> = 10,55 m ² |
| Wohnen/ | 5,635 m | x | 7,76 m | = | 43,73 m ² | |
| Essen/ | + | 3,75 m | x | 4,135 m | = | 15,51 m ² |
| Kochen | + | 0,60 m | x | 1,635 m | = | <u>0,98 m²</u> = <u>60,21 m²</u> |
| Wohnfläche Erdgeschoss gesamt | | | | | | <u>70,76 m²</u> |

Zusammenstellung der Wohnflächen

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 2-geschossiges Wohnhaus | Erdgeschoss = 45,63 m ² | |
| | Obergeschoss = <u>43,56 m²</u> | = 89,19 m ² |
| 1-geschossiger Anbau | | = <u>70,76 m²</u> |
| Wohnfläche gesamt | | <u><u>159,95 m²</u></u> |

Berechnung der Bruttogrundfläche – Wohnhaus

| | | | | | |
|----------------|--------|---|--------|---|---|
| Kellergeschoss | 7,35 m | x | 8,10 m | = | 59,54 m ² |
| Erdgeschoss | 7,35 m | x | 8,10 m | = | 59,54 m ² |
| Obergeschoss | 7,35 m | x | 8,10 m | = | 59,54 m ² |
| Dachgeschoss | 7,35 m | x | 8,10 m | = | <u>59,54 m²</u> |
| | | | | | Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt |
| | | | | | <u><u>238,14 m²</u></u> |

Berechnung der Bruttogrundfläche – Anbau

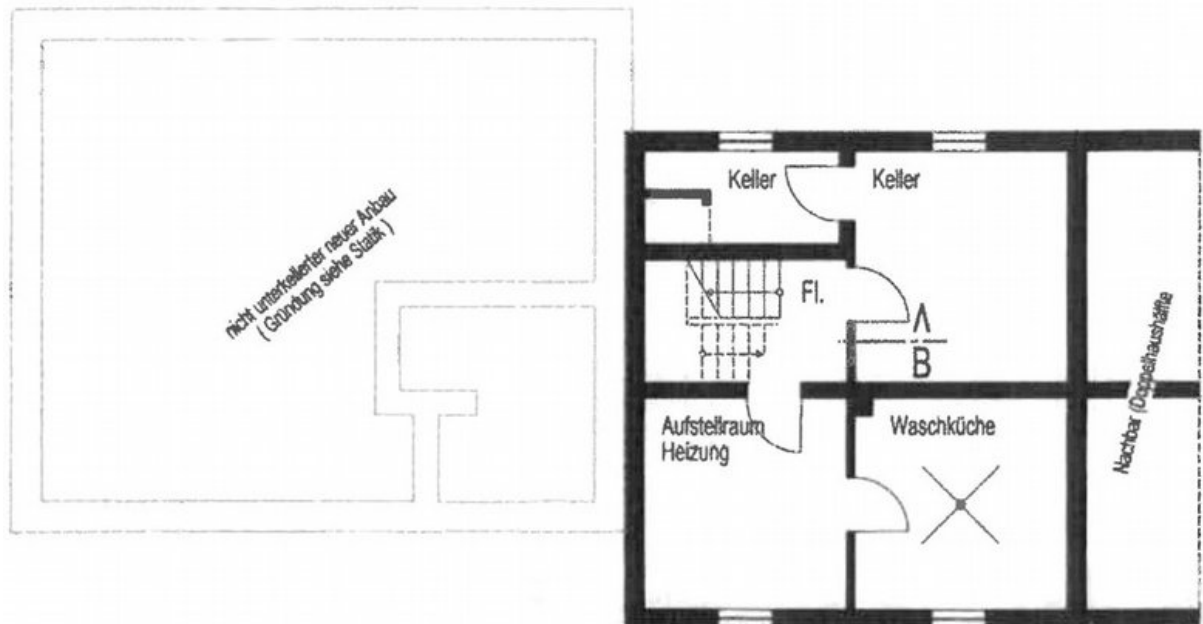
| | | | | | |
|-------------|----------|---|--------|---|--|
| Erdgeschoss | 10,115 m | x | 8,49 m | = | <u>85,88 m²</u> |
| | | | | | Bruttogrundfläche Anbau gesamt |
| | | | | | <u><u>85,88 m²</u></u> |

Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Wohnhaus | = | 238,14 m ² |
| Anbau | = | <u>85,88 m²</u> |
| Bruttogrundfläche gesamt | | <u><u>324,02 m²</u></u> |

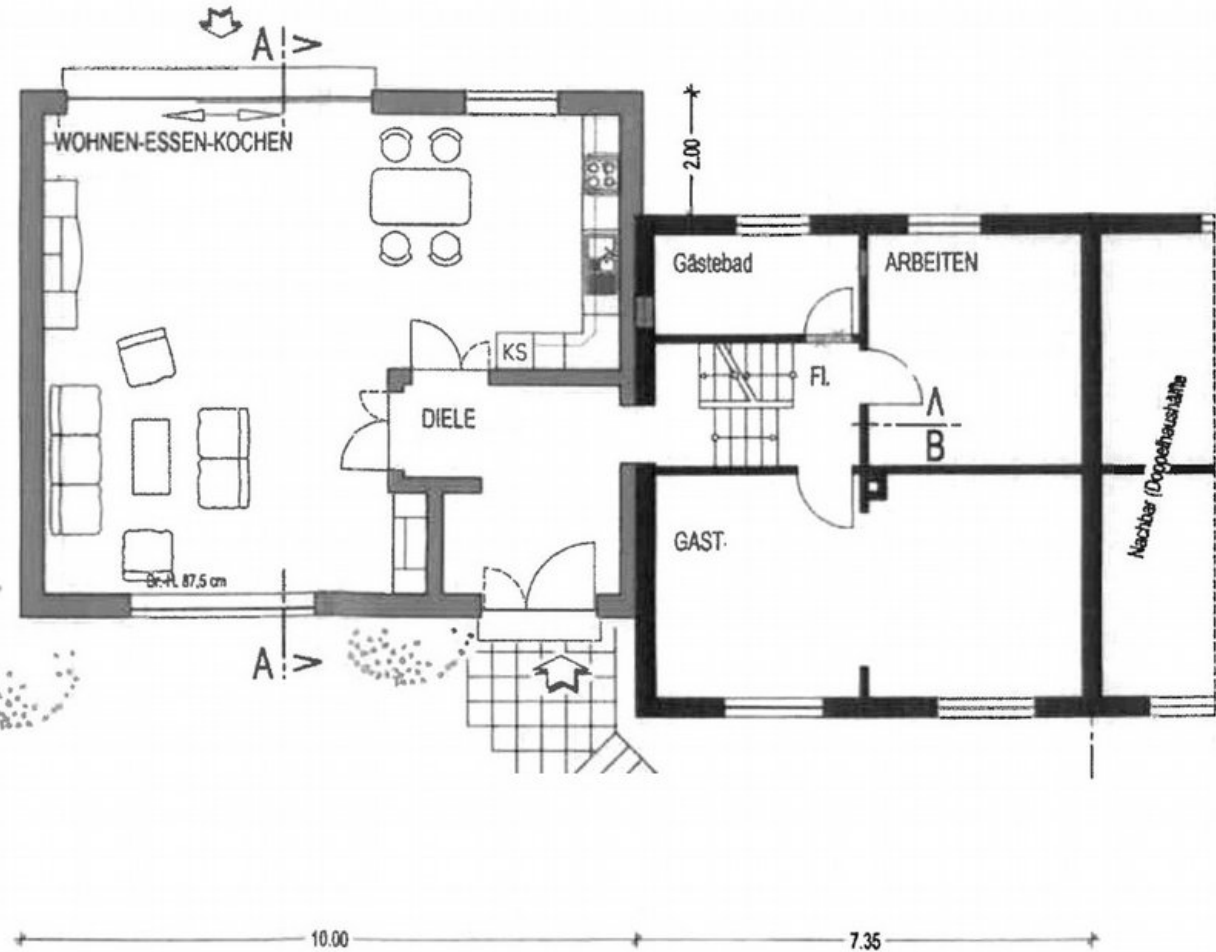
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



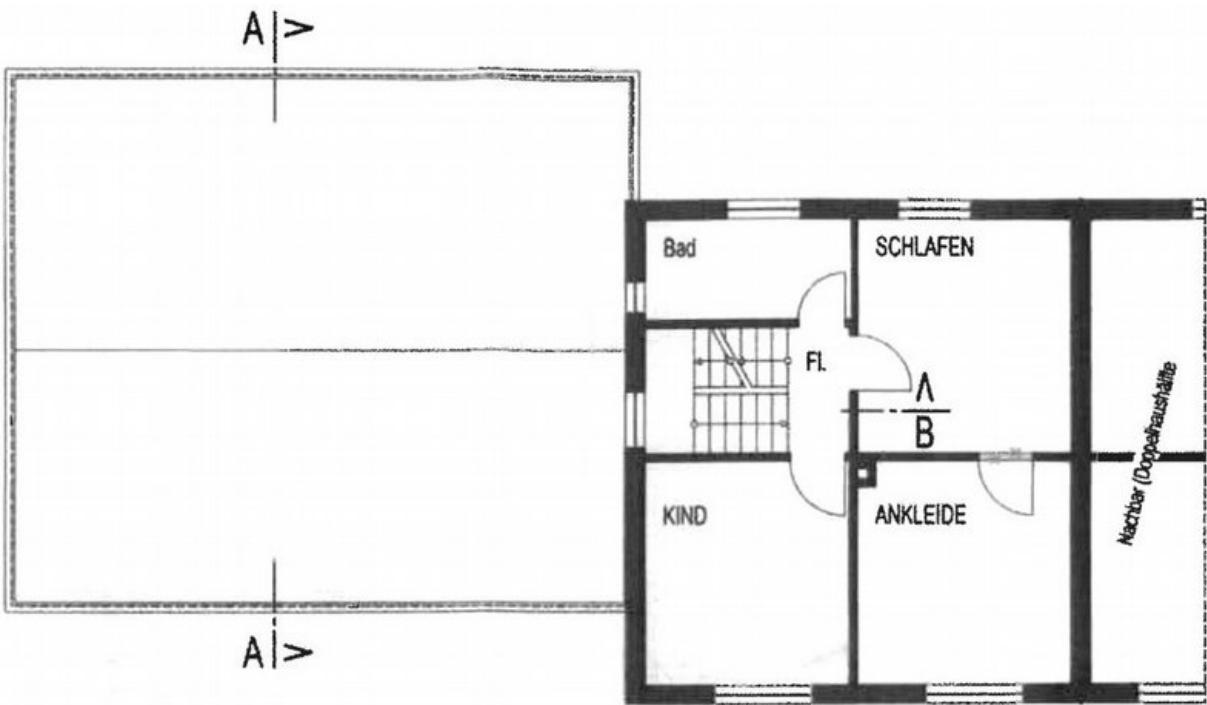
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



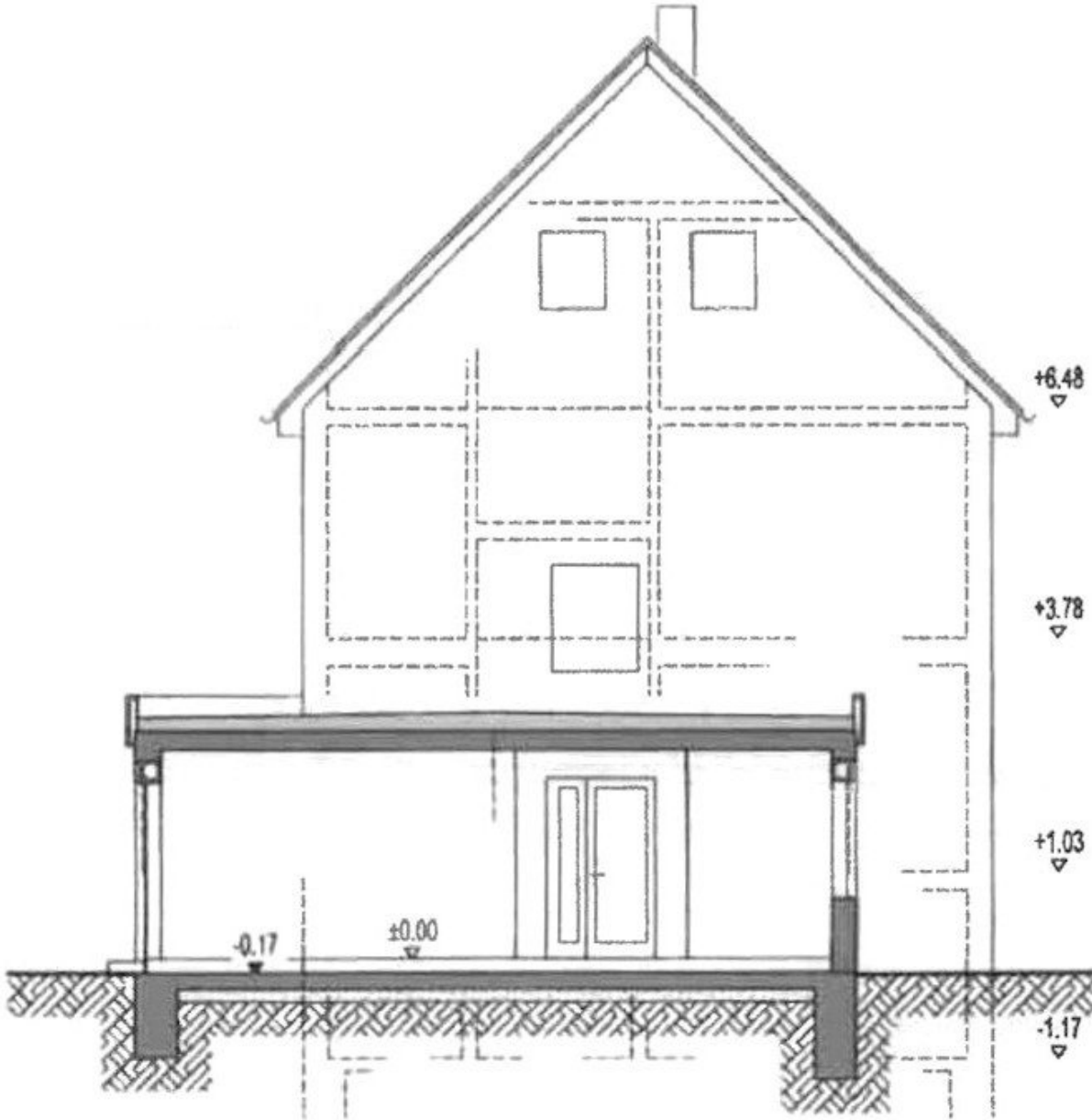
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Kierspe und des Märkischen Kreises

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Straßenseite: Anbau mit Fertigstellungsbedarf



Hauseingangstür



Teilansicht straßenseitige Fassadenfläche Anbau



Teilansicht Außenwand – Dach



Teilansicht seitliche Außenwand



Wohnhaus



Teilansicht Hauseingangsbereich und Sockelfläche Wohnhaus



Teilansicht Garage