



**TASCHE & VON SCHAMANN**  
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Coesfeld  
8 K13/25  
Friedrich-Ebert-Straße 6

48653 Coesfeld

verantwortlich:  
Dennis von Schamann,  
Immobilien-Sachverständiger

**Datum: 25.05.2025**

**Az.: GA 109/25**

## Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht**  
**in 48249 Dülmen, Könzgenstraße 33**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **24.03.2025** ermittelt mit rd.

**259.600 €.**

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

**Dennis von Schamann**

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



**Werner Tasche**

Freier Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann  
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel  
und in der Stadt Herten

**Roland Müller**

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-  
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

**Büro Recklinghausen**

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

**Büro Münster**

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ [info@tasche-vonschamann.de](mailto:info@tasche-vonschamann.de)

🌐 [www.tasche-vonschamann.de](http://www.tasche-vonschamann.de)

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99  
BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656  
Amtsgericht Recklinghausen  
Steuer-Nr.: DE815285461

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>		<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation .....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Einfamilienhaus.....	15
3.3	Nebengebäude .....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise .....	20
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	21
4.2	Vorbemerkungen .....	22
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2444 .....	23
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2438 .....	43
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2433 .....	47

<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>51</b>
5.1	Wertermittlungsergebnisse .....	54
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>55</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	55
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	56
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	56
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>57</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Könzgenstraße 33 48249 Dülmen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dülmen, Blatt 2070, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dülmen, Flur 1, Flurstück 2438, zu bewertende Fläche 44 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Dülmen, Flur 1, Flurstück 2433, zu bewertende Fläche 51 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Dülmen, Flur 1, Flurstück 2444, zu bewertende Fläche 583 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Coesfeld vom 09.01.2025 und Beschluss vom 29.01.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungstichtag:	24.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden.  Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.  Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen

beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Die Raumaufteilung stimmt vereinzelt nicht mehr mit den vorliegenden Bauzeichnungen überein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Teilnehmer am Ortstermin:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Erbbauberechtigter:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

betreibende Gläubigerin:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Vertreter der Gläubigerin:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Schuldner:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung)
- Erbbaurechtsvertrag
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025

- aktueller Grundstücksmarktbericht 2025
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte
- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

## 1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 22.03.1973 (UR Nr.233 aus 1972 des Notar Bruno Kreuz, Dülmen)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 15.02.1972;  
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;  
Laufzeit bis: 15.02.2071

### 1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

### 1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbaus (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);  
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);  
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen: Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Einfamilienwohnhaus

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: Zeitwert (gemeinen Wertes) des Gebäudes zum Zeitablauf des Erbbaurechts

#### 1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	415,68 € / Jahr
Vereinbarte Zahlungsweise:	12 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
derzeit gezahlter Erbbauzins:	1.457,16 € / Jahr; Datum der letzten Anpassung: 01.01.2022
Sicherung:	Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast

#### 1.4.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um 10 %
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	identisch mit "Auslöser"
vereinbarter Umfang der Anpassung:	100% des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	keine Vereinbarung getroffen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Coesfeld

Stadt: Dülmen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Coesfeld und liegt zwischen Münster und dem Ruhrgebiet. Sie hat mit ihren rund 48.000 Einwohnern den Status einer Kleinen Mittelstadt und ist mit einer Fläche von etwa 185 km<sup>2</sup> sowohl einwohner- als auch flächenmäßig größte Stadt im Kreis Coesfeld.

Dülmen verfügt über ein großes Radwandernetz, was es zu einem Ausflugsziel insbesondere für das nahe Ruhrgebiet macht. Dülmen ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Eine größere Bekanntheit hat Dülmen durch die Dülmener Wildpferde und die Mystikerin Anna Katharina Emmerick. In St. George Township, Benton County, Minnesota, USA gibt es einen weiteren Ort mit Namen „Duelm“. Dort lassen sich direkte Nachfahren aus Dülmen finden, die in den 1880er Jahren in den Staat Minnesota ausgewandert sind.

(Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage )

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 75,1 km entfernt)

Autobahnanschluss:  
Dülmen-Nord (ca. 1,0 km entfernt)

Bahnhof:  
Dülmen (ca. 1,8 km entfernt)

ICE-Bahnhof:  
Recklinghausen HBF (ca. 25,8 km entfernt)

Flughafen:  
Dortmund (ca. 43,1 km entfernt)

### 2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,9 %
- Kreis Coesfeld 4,6 %
- Stadt Dülmen 3,5 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,2 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise; Ein-/Zweifamilienhäuser in homogen bebauten Straßenabschnitt
Beeinträchtigungen:	leichte Immissionen (Geräuschbelästigung durch Straßenverkehr) erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Nordausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	<b><u>Flurstück 2433:</u></b>  <u>Breite:</u> ca. 20 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 2,50 m;  <b><u>Flurstück 2438:</u></b>  <u>Breite:</u> ca. 20 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 2,50 m;
------------------------------------	--

**Flurstück 2444:**Straßenfront:

ca. 19 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 678,00 m<sup>2</sup>;Bemerkungen:einzeln leicht unregelmäßige Grundstücksformen;  
insgesamt fast rechteckige Grundstücksform**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Wohnstraße, Sackgasse; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Auskunftsgebiet ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund-

und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Erbbauzins
- lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht
- lfd. Nr. 3: Anspruch Neufestsetzung Erbbauzins
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zu ermitteln.

### 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Belegungs-/Mietpreisbindung

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Dichtheitsprüfung

Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß

Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück erfolgte, ist nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

### 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 Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Am Hof Kaute" folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
I = 1 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Dachneigung 0-35°

Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf das Flurstück 2444.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 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 und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

### 2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage . Das Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.** Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; nicht aufgebaute aber zum Ausbau vorbereiteter Spitzboden; freistehend
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	sehr leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 148 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 370 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und die Räume im Gebäudeinneren sind nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	EG Klinkermauerwerk, ab DG Verblendung aus Kunstschieferplatten

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Flur, Lagerräume, Aufenthaltsraum "Büro", Heizungsraum, Waschkeller, WC

#### Erdgeschoss:

Flur, Büro, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, offener Wohn-/Essbereich

#### Dachgeschoss:

Flurbereich/Empore, 2 x Badezimmer, Schlafzimmer, 2 x Kinderzimmer

#### Spitzboden:

nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Ytong-Steine
Geschossdecken:	über Kellergeschoß Stahlbeton; über Wohngeschosse Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen

	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
	<u>Treppe zum Spitzboden:</u> Holzeinschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; feststehendes Seitenteil; Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel-/Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Eternit-Dachschindel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Kamin über Dach verkleidet
	Spitzboden mit Fenster, Flachheizkörper und Elektroleitungen; Dachflächen leicht gedämmt (Styropor und Gipskarton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigem Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991; Flachheizkörper, Gussheizkörper; 4 x Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße je Tank ca. 2.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich, Sichtmauerwerk, einfache Tapeten (Raufasertapeten); Bäder: Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, tlw. Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Metall und Kunststoff mit Isolierverglasung; EG: Rollläden aus Kunststoff, tlw. elektrisch; Fensterbänke innen aus Kunststein, tlw. Holz; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation;  <u>Bad KG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Gäste-WC EG:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, tlw. braune Fliesen  <u>Bad „1“ DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 2 Waschbecken, 1 Bidet; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, grüne Fliesen

Bad „2“ DG:

1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;  
überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: • 2 Balkone

besondere Einrichtungen: • offener Kamin  
• Wäscheschacht  
• PV-Anlage (24 Module)

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: leichte Putzschäden im Keller

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.  
Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

1 Garage (massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Betonboden mit Fliesenbelag, Strom- und Wasseranschluss)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Stellplatzfläche, Stützmauern, Einfriedung (Hecken)

### 3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer mittleren Lage in Dülmen-Stadt in Sackgassenlage. Die Wohnsiedlung ist von Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches seit ca. 3 Jahren leer steht.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist 1974, Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre wurden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (Fenster, Heizung und Bodenbeläge).

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als „vernachlässigt“ zu bezeichnen. Stellenweise besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Die Ausstattungsmerkmale entsprechen überwiegend dem Baujahr und nicht dem heutigen Zeitgeschmack sowie den aktuellen Anforderungen an neuzeitliches Wohnen. Die Außenanlagen sind „verwildert“.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die Normalherstellungskosten (NHK 2010) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Abschreibung) bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen u. a. für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Für Schäden und Mängel, den vorhandenen Unterhaltungsstau und die verwilderten Außenanlagen setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000,00 Euro an. Die Heizungsanlage muss alters- und funktionsbedingt kurzfristig ausgetauscht werden. Es wird hier u. a. auf die Richtlinien des GEG verwiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Austausch unterstellt und eine Wertminderung bzw. Investition in Höhe von insgesamt rd. 10.000,00 € angesetzt.

Eine genaue Untersuchung und Kalkulation ist jedoch nur durch Bauteilöffnungen, Ausschreibung und Vergleich von Angeboten örtlicher Handwerker möglich. Ein derartiges Schadensgutachten würde aber den Rahmen dieses Gutachtens sprengen, so dass es bei der v. g. pauschalen Schätzung bleiben muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Dacheindeckung vermutlich um Eternit-Schiefer handelt. Sofern die Dacheindeckung noch aus dem Baujahr stammt, ist hier mit asbesthaltigen Faserzementplatten zu rechnen, da diese bis zum Jahr 1989 hergestellt wurden. Ob überhaupt und gegebenenfalls in welcher Form und in welchem Umfang Asbest verbaut wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt und kann nur im Rahmen einer baubiologischen Schadstoffanalyse festgestellt werden.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt werden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht** in **48249 Dülmen**

**Könzgenstraße 33**

zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 ermittelt.

<b>Erbbaugrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Dülmen	2070	1		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>		<b>Fläche</b>
Dülmen	1	2438		44 m <sup>2</sup>
Dülmen	1	2433		51 m <sup>2</sup>
Dülmen	1	2444		583 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt:</b>				<b>678 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

<b>Teilgrundstücksbezeichnung</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Fläche</b>
Flurstück 2444	Einfamilienhaus	583 m <sup>2</sup>
Flurstück 2438	unbebaut (Garten)	44 m <sup>2</sup>
Flurstück 2433	unbebaut (Garten)	51 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Teilgrundstücksflächen:</b>		<b>678 m<sup>2</sup></b>

## 4.2 Vorbemerkungen

### Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, 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."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2444

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

##### Erbbaurechtsfaktor Kreis Coesfeld

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann

- neben dem direkten Preisvergleich (unmittelbares Vergleichswertverfahren) auch
- durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
- durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten

ermittelt werden (§ 49 ImmoWertV).

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Wertes ermittelt. Hierzu wurden entsprechende Erbbaurechtsfaktoren ermittelt, welche dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigen.

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Wertes stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle. Es handelt sich dabei um die im Erbbaurechtsvertrag getroffene Vereinbarung, ob und in welcher Weise der Erbbauzins an die ggf. geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden kann. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Gebäudewertanteil (§ 50 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV) stellt den Wert des fiktiven Volleigentums gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks dar und wird im Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.3.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W(Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	24.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W( Wohnbaufläche)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	583 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 275,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	583	× 1,00	E7
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Vollgeschosse	I	I	× 1,00	E5
Tiefe (m)	35	30	× 1,00	E6
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>275,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 275,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 583 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 160.616,50 € <b>rd. <u>161.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **161.000,00 €**.

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Rand der Richtwertzone in direkter Lage zur stark frequentierten Hauptverkehrsstraße "Nordlandwehr". In diesem Bereich ist noch eine leichte Einwirkung von Straßenverkehrslärm zu verzeichnen. Der Sachverständige hält hier daher einen Abschlag in Höhe von 5 % für marktgerecht.

#### E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

#### E4

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### E5

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

#### E6

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Tiefe von bis zu 35 m. Das Bewertungsgrundstück hat „alleine“ eine Tiefe von 30 m. Zusammen mit den beiden Flurstücken 2433 und 2438 hat das Bewertungsgrundstück insgesamt eine Tiefe von 35 m. Demnach entspricht die Tiefe dem Richtwertgrundstück. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

#### E7

Die abweichende Grundstücksfläche ist in der vorstehenden Tiefe-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

### 4.3.4 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbbare Recht zu, auf dem mit einem

Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

Das Bewertungsmodell bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss. D. h., im Bewertungsmodell erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. **Soll (z. B. für die Zwangsversteigerung) der Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden.**

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	161.000,00 €	
regional üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	× 2,50 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	= 4.025,00 €	
vertraglich / gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	= 0,00 €	
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	= 4.025,00 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)		
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 46,00$ Jahre)		
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 2,50$ %)	× 27,154	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>		= 109.294,85 €
		<b>rd. 109.295,00 €</b>

#### **4.3.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts**

##### **Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag**

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (vgl. unten).

##### **Angemessener Erbbauzins Z**

Die Entwicklung der Erbbauzinsen wird in hohem Maße von den Erbbaurechtsgebern geprägt, die eine Gestaltung aus unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen. Neben vereinzelt privaten Anbietern nutzen insbesondere Kommunen als auch kirchliche Einrichtungen das Instrument des Erbbaurechts zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Insofern ist das lokale Erbbauzinsniveau hierdurch unterschiedlich geprägt. In den letzten 5 Jahren wurden im Kreisgebiet rd. 150 Erbbaurechte an Wohnbaugrundstücken bestellt. Der jährliche, mittlere Erbbauzinssatz in den Jahren lag bei 1,95 % bis 2,96 %. Das gleitende Mittel über die letzten 3 Jahre beträgt 2,41 %. Der Sachverständige hält einen Erbbauzinssatz von 2,50 % als marktgerecht.

##### **vertraglich / gesetzlich erzielbarer Erbbauzins**

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist der fiktiv unbelastete Grundbesitz zu ermitteln. Es wird daher ein Erbbauzinssatz von 0,00 % und ein Erbbauzins von 0,00 € angesetzt.

### 4.3.5 Sachwertermittlung

#### 4.3.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 miterfasst 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 21) 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 21).

#### 4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 Herstellungskosten bereits enthalten.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer 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.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **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 21)**

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 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 21)**

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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, 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.

## 4.3.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	773,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	369,81 m <sup>2</sup>	21,55 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.850,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	293.713,13 €	10.451,75 €
Baupreisindex (BPI) 24.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	542.488,15 €	19.304,38 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	542.488,15 €	19.304,38 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre
• prozentual		62,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,375	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	203.433,06 €	9.652,19 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>204.933,06 €</b>	<b>9.652,19 €</b>

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>214.585,25 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>10.729,26 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>225.314,51 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>161.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>386.314,51 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>347.683,06 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	-	<b>161.000,00 €</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	=	<b>186.683,06 €</b>
<b>Bodenwertanteil des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	+	<b>109.295,00 €</b>
<b>abgezinsten nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Wert des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	=	<b>295.978,06 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>266.380,25 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abchläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>246.380,25 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>246.000,00 €</b>

### 4.3.6 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Allgemeiner Hinweis

Das Sachwertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,1	0,1	0,1
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,4	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,2	0,4	
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	46,2 %	37,4 %	7,8 %	1,1 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	7,5	49,13
2	725,00	46,2	334,95
3	835,00	37,4	312,29
4	1.005,00	7,8	78,39
5	1.260,00	1,1	13,86
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,6			= 788,62

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 788,62 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21  
 • tlw. (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,980

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 772,85 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 773,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. angegebenen Erfahrungs- und/oder Modellwerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
ca. 25 m <sup>2</sup> ausgebauter Kellerfläche bei Gebäudestandard 2,6 (25 m <sup>2</sup> x 314 €)	7.850,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.850,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
offener Kamin	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal bzw. prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. angegebenen Erfahrungs- und/oder Modellwerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind pauschal 5 % anzusetzen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (214.585,25 €)	10.729,26 €
Summe	10.729,26 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses entnommen. Die GND beträgt gemäß Anlage 1 ImmoWertV modelkonform pauschal 80 Jahre für das Wohnhaus und 60 Jahre für die Garage.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	B02
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	B07
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	2,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

- Erneuerung von Fenster und Außentüren, ca. 1984, 1986 und 1988

#### B04

- (Unterstellung) Austausch / Erneuerung der Heizungsanlage

#### B07

- vereinzelt Erneuerung des Innenausbaus (insbesondere Böden), sukzessive

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1973 = 52$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$ ) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Zum Zwecke der Modelkonformität wird für die Garage die gleiche Restnutzungsdauer unterstellt wie für das wirtschaftliche Hauptgebäude.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser in Dülmen bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 386.000 € bei 0,92. Der v. g. Wert unterliegt einer Streubreite.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Größe des Sachwertfaktors ist abhängig von der Gemeinde.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.

Objekte mit einem Baujahr vor 1980 weisen geringere Sachwertfaktoren aus.

Auch die Tatsache, dass das Dach des Bewertungsobjektes vermutlich mit Eternit-Schiefer (Faserzementplatten) gedeckt ist, hat einen (negativen) Einfluss auf den Sachwertfaktor.

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,90 angesetzt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Die Restlaufzeit (nE) des Erbbaurechts (46 Jahre) übersteigt die Restnutzungsdauer (nG) der baulichen und sonstigen Anlagen (30 Jahre), es ergibt sich (zumindest aus der Sicht am Wertermittlungsstichtag) bei Vertragsabschluss kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber.

## Erbbaurechtsfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Erbbaurechtsfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

bestimmt.

Der durchschnittliche Erbbaurechtsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser im Kreis Coesfeld beträgt 0,91, bei einer Standardabweichung von 0,19. Aufgrund der wertbeeinflussenden Faktoren (finanzmathematischer Wert, Bodenrichtwert, Grundstücksgröße und Restnutzungsdauer) hält der Sachverständige einen Erbbaurechtsfaktor von 0,90 für marktgerecht.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittl. U.-Zustand</li> </ul>	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizung überaltert</li> </ul>	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenanlagen verwildert</li> </ul>	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV-Anlage</li> </ul>	10.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

#### 4.3.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2444

Erbbaurechte an Einfamilienhäusern in dieser Lage, Größe und Ausstattung sowie mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **246.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2444 wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 mit rd.

**246.000,00 €**

geschätzt.

**Der vorstehende Wert gilt sowohl im Rahmen einer Gesamt- als auch Einzelversteigerung.**

## 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2438

### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Position 4.3.1

### 4.4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.4.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Grundstücksparzelle, welche sich im direkten Anschluss an das Wohnbaulandgrundstück befindet. Das Bewertungsgrundstück dient der baulichen Erweiterung und / oder als Gartenfläche und liegt innerhalb der in der Bodenrichtwertdefinition ausgewiesenen Tiefe von 35 m. Für das Bewertungsgrundstück wird daher der gleiche Bodenwert in Höhe von 275,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt, wie für das vorgelagerte Wohnbauland.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	275,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 275,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 44,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 12.122,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 12.122,00 €</b> <b><u>rd. 12.100,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **12.100,00 €**.

#### 4.4.3 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	12.100,00 €		
regional üblicher Erbbauzinssatz $z$ für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	2,50 %	
angemessener Erbbauzins $Z$ am Wertermittlungstichtag	=	302,50 €	
vertraglich / gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	=	0,00 €	
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	302,50 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 46,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 2,50$ %)	×	27,154	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=		8.214,09 €
			<b>rd. 8.214,00 €</b>

#### 4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Erbbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert des Erbbaurecht</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>12.100,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>0,90 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>10.890,00 €</b>
<b>Bodenwert des Erbbaurechts</b>	–	<b>12.100,00 €</b>
<b>Bodenwertanteil des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	+	<b>8.214,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Wert des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	=	<b>7.004,00 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>6.303,60 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaurecht</b>	=	<b>6.303,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.300,00 €</b>

#### 4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktanpassungsfaktor

Im Rahmen der v. g. Wertermittlung wird eine Gesamtversteigerung der 3 Flurstücke unterstellt. Demnach wird der gleiche Marktanpassungsfaktor angesetzt wie für das wirtschaftliche Hauptgrundstück.

##### Erbbaurechtsfaktor

Im Rahmen der v. g. Wertermittlung wird eine Gesamtversteigerung der 3 Flurstücke unterstellt. Demnach wird der gleiche Erbbaurechtsfaktor angesetzt wie für das wirtschaftliche Hauptgrundstück.

#### 4.4.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2438

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2438 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 mit rd.

**6.300,00 €**

geschätzt.

**Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.**

**Im Rahmen einer Einzelversteigerung ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsgrundstück aufgrund der Größe, des Zuschnitts und des Planungsrechtes einzeln nicht bebaubar ist. Auch verfügt das Grundstück nicht über eine gesicherte Erschließung. Als Interessenten kommen daher lediglich die direkt angrenzenden Nachbarn in Frage. Die Nutzung des Grundstückes ist jedoch aufgrund der Topografie auch lediglich eingeschränkt als Gartenfläche möglich. Dies ist als „wertmindernd“ zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Einzelversteigerung ist demnach kaum mit Geboten zu rechnen.**

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2438 wird daher im Rahmen einer **Einzelversteigerung** mit rd.

**1.000,00 €**

geschätzt.

## 4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2433

### 4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Position 4.3.1

### 4.5.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.5.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Grundstücksparzelle, welche sich im direkten Anschluss an das Wohnbaulandgrundstück bzw. an das angrenzende Gartengrundstück befindet. Das Bewertungsgrundstück dient der baulichen Erweiterung und / oder als Gartenfläche und liegt innerhalb der in der Bodenrichtwertdefinition ausgewiesenen Tiefe von 35 m. Für das Bewertungsgrundstück wird daher der gleiche Bodenwert in Höhe von 275,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt, wie für das vorgelagerte Wohnbauland.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	275,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 275,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 51,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 14.050,50 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 14.050,50 €</b> <b><u>rd. 14.100,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **14.100,00 €**.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.5.4 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		14.100,00 €	
regional üblicher Erbbauzinssatz $z$ für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	2,50 %	
angemessener Erbbauzins $Z$ am Wertermittlungsstichtag	=	352,50 €	
vertraglich / gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	=	0,00 €	
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	352,50 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 46,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 2,50$ %)	×	27,154	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=		9.571,79 €
			<b>rd. 9.572,00 €</b>

#### 4.5.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Erbbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert des Erbbaurecht</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>14.100,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>0,90 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>12.690,00 €</b>
<b>Bodenwert des Erbbaurechts</b>	–	<b>14.100,00 €</b>
<b>Bodenwertanteil des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	+	<b>9.572,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Wert des (erbbauzinsfreien) Erbbaurechts</b>	=	<b>8.164,00 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>7.347,60 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaurecht</b>	=	<b>7.347,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>7.300,00 €</b>

#### 4.5.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktanpassungsfaktor

Im Rahmen der v. g. Wertermittlung wird eine Gesamtversteigerung der 3 Flurstücke unterstellt. Demnach wird der gleiche Marktanpassungsfaktor angesetzt wie für das wirtschaftliche Hauptgrundstück.

##### Erbbaurechtsfaktor

Im Rahmen der v. g. Wertermittlung wird eine Gesamtversteigerung der 3 Flurstücke unterstellt. Demnach wird der gleiche Erbbaurechtsfaktor angesetzt wie für das wirtschaftliche Hauptgrundstück.

#### 4.5.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2433

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2433 wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 mit rd.

**7.300,00 €**

geschätzt.

**Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.**

**Im Rahmen einer Einzelversteigerung ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsgrundstück aufgrund der Größe, des Zuschnitts und des Planungsrechtes einzeln nicht bebaubar ist. Die Nutzung des Grundstückes ist jedoch aufgrund der Topografie auch lediglich eingeschränkt als Gartenfläche möglich. Dies ist als „wertmindernd“ zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Einzelversteigerung ist demnach kaum mit Geboten zu rechnen.**

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2433 wird daher im Rahmen einer **Einzelversteigerung** mit rd.

**1.500,00 €**

geschätzt.

## 5 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

**Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe **im Rahmen einer Gesamtversteigerung** betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 2444	Einfamilienhaus	583,00 m <sup>2</sup>	246.000,00 €
Flurstück 2438	unbebaut (Garten)	44,00 m <sup>2</sup>	6.300,00 €
Flurstück 2433	unbebaut (Garten)	51,00 m <sup>2</sup>	7.300,00 €
<b>Summe</b>		<b>678,00 m<sup>2</sup></b>	<b>259.600,00 €</b>

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe **im Rahmen einer Einzelversteigerung** betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 2444	Einfamilienhaus	583,00 m <sup>2</sup>	246.000,00 €
Flurstück 2438	unbebaut (Garten)	44,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 €
Flurstück 2433	unbebaut (Garten)	51,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 €
<b>Summe</b>		<b>678,00 m<sup>2</sup></b>	<b>248.500,00 €</b>

**Aufgrund der Verwertbarkeit als wirtschaftliche Einheit und der damit verbundenen zu erwartenden Angebote, wird eine Gesamtversteigerung angeregt.**

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in

48249 Dülmen

Könzgenstraße 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dülmen	2070	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Dülmen	1	2438, 2433, 2444

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 mit rd.

**259.600 €**

**in Worten: zweihundertneunundfünfzigtausendsechshundert Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 25. Mai 2025



**Dennis von Schamann**

**DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

**Verbandssachverständiger BDGS**

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

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 Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt 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 Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Dülmen, Könzgenstraße 33**

Flur 1

Flurstücksnummer **2444**

Wertermittlungsstichtag: **24.03.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 2444	baureifes Land	frei	276,16	583,00	161.000,00
Summe:			276,16	583,00	161.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil I	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Flurstück 2444	Einfamilienhaus	----	369,81	148,10	1973	80	30
Flurstück 2444	Garage	----	21,55	----	1973	60	30

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Flurstück 2444	----	----	----	0,90	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.087,10 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	135,04 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.661,04 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Sachwert / Vergleichswert:	246.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>246.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	24.03.2025

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA:**

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Mai 2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Flächenberechnungen

**Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.**

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Umgebung (Sackgasse)



Bild 2: Umgebung

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Giebelansicht West

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Gartenbereich (Flurstücke 2438 und 2433)

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Gartenbereich



Bild 8: Vorgarten

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Zuwegung hinter dem Haus



Bild 10: Garageneinfahrt

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Seitenansicht Garage



Bild 12: Hauseingang

## Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Heizungsanlage



Bild 2: Öltanks



Bild 3: Elektronterverteilung