

Michael Söhler

Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt



**Geprüfter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, EnEV 07 plus
Heuslinger Hang 12
57258 Freudenberg**

Tel.: 02734/20429

E-Mail: info@immobilienbewertung-soehler.de

Datum: 27.12.2024

AZ. SV: 4/24

AZ. AG: 9 K 5/24

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Lennestadt einsehen.

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit
**einem Einfamilienwohnhaus und angebauter Garage bebauten Grundstück
in 57368 Lennestadt – Oberelspe, Mescheder Straße 8.**



Foto Nr. 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung.

**Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen
in Abteilung II des Grundbuchs von Elspe Blatt 2319) für die
Grundstücke insgesamt als wirtschaftliche Einheit
wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt mit rund
265.000 €.**

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 73 Seiten. Diese enthalten 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten)	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte	5
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	10
2.2 Gestalt und Form.....	11
2.3 Erschließung.....	11
2.4 Privatrechtliche Situation	12
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2 Bauplanungsrecht	15
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	16
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation.....	17
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung	17
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	18
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2 Einfamilienwohnhaus.....	18
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	19
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit	21
3.3 Nebengebäude	25
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.3.2 Gebäudekonstruktion	26
3.4 Außenanlagen.....	26
3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse	26
4 Verkehrswertermittlung	27
4.1 Grundstücksdaten	27
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	28
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	28
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	28
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	29
4.3 Bodenwertermittlung.....	30
4.4 Sachwertermittlung	32
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
4.4.3 Sachwertberechnung	36
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	37
4.5 Ertragswertermittlung.....	45
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
4.5.3 Ertragswertberechnung.....	48
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	48
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	50
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	50
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	50
4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses	50
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	50
4.6.5 Verkehrswert	51
4.7 Einzelwerte für die Grundstücke Flurstück 93 und 209.....	52
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	53
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
6 Verzeichnis der Anlagen	54
Anlage 6.1: Übersichtskarte	im Originalgutachten
Anlage 6.2: Regionalkarte.....	im Originalgutachten
Anlage 6.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 6.4: Flurkarte NRW (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) .	im Originalgutachten
Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan, Darstellung der Baulasten	im Originalgutachten
Anlage 6.6: Berechnung der Wohnfläche	im Originalgutachten
Anlage 6.7: Fotos	im Originalgutachten
Anlage 6.8: Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt.....	im Originalgutachten
Anlage 6.9: Lageplan zur Teilungsgenehmigung	im Originalgutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und angebauter Garage
Objektadresse:	Mescheder Straße 8 57368 Lennestadt – Oberelspe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elspe, Blatt 2319 lfd. Nr. 5,6
Katasterangaben:	Gemarkung: Elspe Flur: 54 Flurstück: 93 Flächengröße: 579 m ² Flurstück: 209 Flächengröße: 49 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Zwangsversteigerungsabteilung Kölner Straße 104 57368 Lennestadt Auftrag vom 26.09.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

zu je ½ Anteil.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02. Dezember 2024
Qualitätsstichtag:	02.12.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	02. Dezember 2024

Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und der Sachverständige Herr Michael Söhler
Umfang der Besichtigung:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung eine Abschrift des Grundbuchs vom 07.06.2024 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte¹• Straßenkarte (Umgebungskarte)¹• Luftbild¹• aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500¹• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 03.10.2024• schriftliche Auskunft vom 16.10.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Lennestadt• schriftliche Auskunft vom 16.10.2024 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Lennestadt• schriftliche Auskunft vom 22.10.2024 aus dem Baulastenverzeichnis durch die Stadt Lennestadt• schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 04.12.2024• schriftliche Auskunft vom 16.10.2024 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe• Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 14.10.2024 und 21.10.2024• Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe• Auskünfte im Besichtigungstermin• sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte

Bei der in Rede stehenden Immobilie Mescheder Straße 8 in Lennestadt – Oberelspe handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus. Das in Rede stehende Bewertungsobjekt ist zum Besichtigungszeitpunkt vollständig bewohnt, Mietverhältnisse bestehen nicht. Gemäß der Mitteilung der Stadt Lennestadt liegt keine Gewerbebeanmeldung vor.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie des Bewertungsobjekts gemäß den Kopien der Bauakte:

¹ Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 23.12.2024.

- ~ 1960
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses vom 25.07.1960, AZ. 1349/59
- Rohbauabnahme vom 17.03.1961
 - Einzug in den Neubau am 20.09.1961
 - Gebrauchsabnahme vom 24.05.1962
- ~ 1966
- Baugenehmigung zur Errichtung einer Garage mit Balkon vom 26.10.1966, AZ. 1477/66
- Schlussabnahme am 30.06.1970

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

Die Grundstücke Flurstücke 93 und 209 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Da davon auszugehen ist, dass im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemäß § 63 Abs. 2 ZVG ein höherer Wert erzielt wird als im Rahmen eines Einzelausgebotes gemäß § 63 Abs. 1 ZVG erfolgt die Bewertung in diesem Gutachten für alle Grundstücke insgesamt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt. Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i. d. R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehenbleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i. d. R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehenbleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollten die (ggf.) bestehenbleibenden Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend durch eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II belastet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 6.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km² leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der walddreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Lennestadt² liegt an der Nahtstelle der Naturparks Ebbegebirge im Westen, Homert und Rothaargebirge im Osten und wird vom Ruhr – Zufluss Lenne durchflossen. Sie ist die bevölkerungsreichste Gemeinde des Kreises Olpe, eingebettet in stiller, walddreicher Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Ortschaften, umgeben von unbelasteter Natur, mit einer Fläche von ca. 135,15 km². Die Stadt Lennestadt ist eine junge Stadt. Sie entstand erst 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung. Sie besteht aus 48 Ortsteilen; zu den ältesten Dörfern Lennestadts zählen Elspe und Ödingen, die beide schon im Jahr 1000 urkundlich erwähnt wurden. In wirtschaftlicher Hinsicht war die Eröffnung der ersten Eisenbahnstrecke, der Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen über Altenhundem nach Siegen im Jahre 1861 von besonderer Bedeutung. Der dadurch in Gang gekommene Strukturwandel hat dazu geführt, dass das eisen-, stahl- und metallverarbeitende Gewerbe sich im heutigen Gebiet der Stadt Lennestadt etablieren konnte und neben dem Maschinenbau auch heute noch Menschen einen Arbeitsplatz bieten kann. Auch der Bergbau im Raum Meggen-Halberbracht, wo bis 1992 Schwefelkies gefördert wurde, profitierte von der Bahnlinie.

² Quelle: www.wikipedia.de

Kommunalprofil Lennestadt:
(23.05.2024³)

Die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Lennestadt beträgt ca. 25.691 (Stand Juni 2024).

Regierungsbezirk Arnsberg
Gemeindetyp:
Kleine Mittelstadt (20.000 – 50.000 Einwohner)

Fläche insgesamt:	13.559 ha
Fläche für Siedlung und Verkehr	1.972 ha
Vegetations- und Gewässerfläche	11.586 ha

Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²):	
Insgesamt	187,0
Siedlungs- und Verkehrsdichte	1.285,6

Bevölkerungsstand:	
Lennestadt insgesamt	25.352

Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner (2018 – 2022):	
Lennestadt insgesamt	- 2,3 %

Bevölkerungsstruktur (Anzahl):	
unter 6	1.418
6 bis unter 18	2.870
18 bis unter 25	1.749
25 bis unter 30	1.446
30 bis unter 40	3.043
40 bis unter 50	2.973
50 bis unter 60	4.097
60 bis unter 65	1.990
65 und mehr	5.766

Bevölkerungsstruktur (in Prozent):	
unter 6	~ 5,8 %
6 bis 18	~ 11,6 %
18 bis 25	~ 7,0 %
25 bis 50	~ 29,1 %
50 bis 65	~ 24,0 %
65 und mehr	~ 22,5 %

Bevölkerungsvorausberechnung: 1.1.2023 – 1.1.2050	- 16,6 %
--	----------

Durchschnittliche Wanderungen (2018– 2022):	
Zugezogene insgesamt	1.081
Fortgezogene insgesamt	1.049
Allgemeinbildende Schulen insgesamt:	10.

Ort und Einwohnerzahl:

Oberelspe⁴ ist ein Ortsteil von Lennestadt und liegt direkt an der Bundesstraße 55 zwischen den Orten Oedingen und Elspe. Oberelspe wird erstmals im Jahr 1279 in einem Elspe Zehntlösen- bzw.

³ Quelle: www.it.nrw.de.

⁴ Quelle: www.wikipedia.de

Abgabenverzeichnis als „Oueren Eilspe“ schriftlich erwähnt. Die Entstehung der Siedlung wird aber wesentlich früher um die Jahrhundertwende vermutet. Einwohnerzahlen für Oberelspe lassen sich erstmals für die Zeit um 1535 schätzen. Ein im Jahr 1536 angelegtes Schatzregister (diente der Erhebung von Abgaben) nennt in Oberelspe zwölf Schatz- bzw. Abgabepflichtige. Setzt man die Zahl der Schatzpflichtigen mit der Zahl der damals vorhandenen Häuser gleich und rechnet pro Wohnhaus etwa sechs Bewohner, so müssen um 1536 in Oberelspe zirka 70 Menschen gelebt haben. Die erste preußische Gebäude- und Einwohnerzählung aus dem Jahr 1817 gibt für Oberelspe 20 Wohnhäuser und 141 Einwohner an.

Eine Verbesserung des wirtschaftlichen Umfeldes von Oberelspe ist nach der Inbetriebnahme der Bahnstrecke Hagen–Altenhudem–Siegen im Jahr 1861 und dem Aufblühen der Industrie sowie der Erschließung der Meggener Schwefelkiesgruben eingetreten. Heute finden viele Einwohner einen Arbeitsplatz in dem eisen-, stahl- und metallverarbeitenden Gewerbe zusammen mit dem Stahl- und Maschinenbau sowie der elektrotechnischen Industrie.

Bis zum Jahr 1970 hat sich die Einwohnerzahl gegenüber 1817 – beeinflusst durch den Strukturwandel und nachkriegsbedingte Zuwanderungen – deutlich um zirka 560 Personen auf 700 Einwohner erhöht.

Eine Grundschule ist in Oberelspe nicht mehr vorhanden, jedoch konnte in großer Privatinitiative 1991 der Kindergarten Regenbogenland errichtet werden.

In Oberelspe leben zum 30.06.2024 ca. 741 Einwohner.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Westen: Köln (ca. 100 km)

im Süden: Siegen (ca. 45 km)

im Norden: Dortmund (ca. 100 km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 140 km entfernt)

Autobahn:

im Südwesten: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt),
Anschlussstelle Olpe ca. 30 km entfernt

Flughafen:

Frankfurt a.M. (ca. 185 km entfernt)

Köln (ca. 100 km entfernt)

Bahnhof:

Lennestadt liegt mit den Bahnhöfen Lennestadt-Altenhudem, Lennestadt-Grevenbrück und Lennestadt-Meggen an der Ruhr-Sieg-Strecke

Bundesstraße:

B 55 verläuft durch Oberelspe.

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt Mescheder Straße 8 liegt am südlichen Ortsrand von Oberelspe direkt an der Bundesstraße 55. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Privaterschließung für die Immobilie Mescheder Straße 8. Die Entfernung zum Ortszentrum von Lennestadt - Altenhündem beträgt ca. 10 Autominuten, wo alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Im Oktober 2007 wurde auf einem stillgelegten Teil des umfangreichen Bahngeländes ein neues Einkaufszentrum, das Hundem-Lenne-Center, eröffnet. Weiterhin gibt es in Altenhündem ein Krankenhaus, das St.-Josefs-Hospital. Das Angebot an weiterführenden Schulen bilden ein öffentliches und ein privates Gymnasium und eine Berufsschule (Zweig des Berufskollegs Olpe). Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen; die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als einfache Wohnlage zu qualifizieren mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärmbelastungen durch die Bundesstraße).

Als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).

Infrastruktur:

In Altenhündem und Grevenbrück sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Das nächste Krankenhaus (St.-Josefs-Hospital) ist in Altenhündem (ca. 8 km Entfernung).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1-2-geschossige Bauweise.

Im Norden in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die römisch-katholische Pfarrkirche St. Maria Immaculata.

Beeinträchtigungen:

Der Sachverständige konnte während der Besichtigung Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der nordwestlich angrenzenden Bundesstraße 55 feststellen.

Topographische Grundstückslage:

nach Südosten ansteigende Grundstückslage.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form:

Flurstück 93:

Straßenfront: ca. 19,5 m

Mittlere Breite: ca. 19,5 m

Mittlere Tiefe: ca. 29,5 m

unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 209:

Mittlere Breite: ca. 18 m

Mittlere Tiefe: ca. 2,5 m

unregelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 93

Größe: 579 m²

Flurstück Nr. 209

Größe: 49 m².

2.3 Erschließung

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße 55)

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beidseitig Geh- und Radwege vorhanden, gepflastert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine grenzständige Bebauung des Wohnhauses, die Garage und der Öllagerraum wurden in einem Abstand von ca. 1,5 m bzw. 0,9 m zur südlichen Grenze errichtet, die Grundstücksbegrenzung zur Bundesstraße wurde mit einem Metallzaun gestaltet, nach Süden bildet die Fortsetzung dieses Metallzauns sowie ein Holzzaun die Einfriedung, im Osten wird die Grundstücksgrenze durch eine Bruchsteinmauer mit aufsitzendem Holzzaun bebaut und im Norden steht ein einfacher Holzzaun.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft vom 04.12.2024 ist für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragung im Altablageungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elspe Blatt 2319 folgende Eintragung:

II/2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Transformatorstation) für die Netzgesellschaft Lennestadt GmbH Co. KG, Lennestadt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. September 1995 (UR. Nr. 361/95 [REDACTED]), eingetragen am 4. Oktober 1995.

Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen bleiben in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß unberücksichtigt!

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegen die Bewertungsgrundstücke über dem auf Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Sachtleben 1“.

Weiterhin wird mitgeteilt:

„Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die GEA Group Aktiengesellschaft, hier vertreten durch die Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH, Wolbecke 1 in 57368 Lennestadt. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist

und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Durch die Sachtleben Bergbau Verwaltungsgesellschaft wird dem Unterzeichner folgender Sachverhalt mitgeteilt: „Das o.a. Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Jahre 1933 auf Eisen-, Zink-, Mangan-, Blei- und Kupfererze sowie auf Schwefelkies verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes Konsolidation Sachtleben 1, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Recklinghausen Blatt 3178 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die GEA Group Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (vormals Metallgesellschaft AG, dann mg technologies ag, beide in Frankfurt/Main) ist. Nach Überprüfung der uns vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf die o.a. Liegenschaft mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 und §111 BBergG sind somit nicht erforderlich. Diese Aussage basiert auf der Grundlage unseres aktuellen, mit Sorgfalt erhobenen Kenntnisstandes. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Aus heutiger Sicht ist mit künftigen, bergbaulichen Aktivitäten unsererseits in diesem Bereich nicht zu rechnen. Der Vollständigkeit halber weisen wir aber darauf hin, dass in Bereichen mit geologischen Besonderheiten - hier Vererzungen - nicht verzeichneter Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder Schwarzabbau grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden kann.“

Wohnungsbindung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung der Stadt Lennestadt besteht für die verfahrensgegenständliche Immobilie keine Wohnungsbauförderung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärme G) zusammen und löst diese ab.

Der Energieausweis soll für eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Der Kaufinteressent einer Immobilie soll darüber informiert sein, ob er (im Vergleich zum Durchschnitt) ein Gebäude mit hoher oder niedriger Energieeffizienz erwirbt. Ebenso kann der Mietinteressent durch die Angaben im Energieausweis auf die ungefähre Höhe der Nebenkosten schließen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für die verfahrensgegenständigen Grundstücke liegen folgende Eintragungen durch Baulasten⁵ vor (Darstellung vgl. Anlage 6.5):

betroffenes Flurstück 93:

Abstandsflächenbaulast:

lfd. Nr. 1 Übernahme des Bauwichts in einer Breite von 3 m zugunsten des auf dem Nachbargrundstück in Oberelspe, Gemarkung Elspe, Flur 28, Flurstück 221⁶, errichteten Wohnhausanbaues, soweit der Bauwicht auf dem Baugrundstück selbst nicht eingehalten wird (gem. Lageplan zur Baugenehmigung-Nr. 184/69 des Kreises Olpe).

⁵ Die Rechtsgrundlage für Baulasten findet sich in der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW). Hier ist die Baulast in § 83 Abs. 1 wie folgt definiert:

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Baulast ist eine **freiwillig** übernommene Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Mit der Baulast wird die Durchführung öffentlicher Aufgaben oder die Bebaubarkeit eines anderen Grundstücks ermöglicht oder erleichtert. Zur Entstehung der Baulast bedarf es einer Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Hat der Grundstückseigentümer die Verpflichtung erst einmal abgegeben, so wirkt sie auch gegenüber seinem Rechtsnachfolger. Eine in das Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast erlischt erst dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde ihren Verzicht auf das Fortbestehen der Baulast erklärt. Dieser Verzicht ist nur dann möglich, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, d.h. auch gegenüber dem Ersteher wirksam bleibt.

⁶ Änderung der Flurstücksbezeichnung nach Flurbereinigung, die aktuelle Bezeichnung lautet Gemarkung Elspe, Flur 54, Flurstück 94.

lfd. Nr. 2 Auf der nach Teilung des Grundstücks Lennestadt-Oberelspe, Mescheder Straße, Gemarkung Elspe, Flur 28, Flurstück 514⁷ (Teilungsgenehmigung-Nr. 253.13.04.15 der Stadt Lennestadt) im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Flächen auf der neu entstehenden Teilfläche A (**heute Flurstück 209**) wird zugunsten der auf der neu entstehenden Teilfläche B (**heute Flurstück 92**) vorhandenen baulichen Anlage die fehlende Abstandfläche (siehe Lageplan) übernommen, die weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandflächen angerechnet noch überbaut werden darf.

betroffenes Flurstück 209:

Abstandsflächenbaulast:

lfd. Nr. 1 Auf der nach Teilung des Grundstücks Lennestadt-Oberelspe, Mescheder Straße, Gemarkung Elspe, Flur 28, Flurstück 514⁸ (Teilungsgenehmigung-Nr. 253.13.04.15 der Stadt Lennestadt) im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Flächen auf der neu entstehenden Teilfläche A (**heute Flurstück 209**) wird zugunsten der auf der neu entstehenden Teilfläche B (**heute Flurstück 92**) vorhandenen baulichen Anlage die fehlende Abstandfläche (siehe Lageplan) übernommen, die weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandflächen angerechnet noch überbaut werden darf.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Lennestadt vom 16.10.2024 ist festzuhalten, dass die in Rede stehende Immobilie Mescheder Straße 8 nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt (Rechtskraft vom 10.06.2003) ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen

⁷ Änderung der Flurstücksbezeichnung nach Flurbereinigung, die aktuelle Bezeichnung lautet Gemarkung Elspe, Flur 54, Flurstück 92.

⁸ Änderung der Flurstücksbezeichnung nach Flurbereinigung, die aktuelle Bezeichnung lautet Gemarkung Elspe, Flur 54, Flurstück 92.

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der entsprechenden Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Im Besichtigungstermin wurden Sachverhalte festgestellt:

1. An die Garage erfolgte ein gartenseitiger Anbau als Öllageraum, für welchen gemäß der Auskunft der Abteilung Bauordnung der Stadt Lennestadt vom 28.10.2024 keine Baugenehmigung in den Bauakten der Stadt Lennestadt vorliegt.
Bevor die Frage der Genehmigungspflicht entschieden werden kann, ist die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit abzuklären. Die zulässige Bebaubarkeit im Grenzbereich zum Flurstück 94 ist in der BauO NRW §6(8)⁹ geregelt. Die Gartenhütte im hinteren Grundstücksbereich ist hierbei ebenfalls zu berücksichtigen. Nach diesseitiger Auffassung wäre das angesprochene Nebengebäude als Abstellraum genehmigungsfähig, jedoch spricht dem entgegen, dass im Bereich der Grundstücksgrenze zu Flurstück 94 hin deutlich über 9 m an der Grenze bebaut sind (ca. 13 m). Diesen Sachverhalt könnte man lediglich mit einer Abstandsflächenbaulast auf Flurstück 94 „heilen“! Da jedoch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, dass eine entsprechende Baulast auf dem besagten Grundstück eingetragen werden kann, wird in dieser Verkehrswertermittlung der Anbau an die Garage wertneutral behandelt.
2. Bei der Genehmigung vom Juli 1960 handelt es sich um eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses, die aktuelle Nutzung ist jedoch ein Einfamilienwohnhaus. Ein Nutzungsänderungsantrag hierfür ist nicht erforderlich.
3. Der Spitzboden der Immobilie wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Diese Räume wie auch die ausgebauten Räume im Kellergeschoss erfüllen nicht die an Aufenthaltsräume gestellten Anforderungen nach öffentlichem Recht. Der Begriff des Aufenthaltsraumes wird in der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2024) geregelt. In § 2 Abs. 7 ist der Begriff des Aufenthaltsraums definiert als „Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“. Gemäß § 46 Abs. 1 müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m

⁹ §6 BauO NRW (8) besagt folgendes:

„In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,

2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen in Gebäuden nach Nummer 1,

3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, Aufzüge zu Tiefgaragen,

4. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1,

5. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m sowie

6. Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannten Anlagen bleiben auch dann ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 und 6 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten.“

bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Gemäß Abs. 2 müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. Deswegen kann es sich bei den in Rede stehenden Flächen im Spitzboden und Kellergeschoss lediglich um „Hobbyraumflächen“ handeln. Aus diesem Grund wurde die Grundfläche der ausgebauten Räume anteilig mit 40% bzw. 50% bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

4. Auf der Garage des Bewertungsobjektes wurde eine (überdachte) Terrasse errichtet (welche in den vorliegenden Bauunterlagen auch genehmigt ist). Aufgrund dieser Lage (auf einer Bauwischgarage innerhalb notwendiger Abstandsflächen) wird im Rahmen dieser Gutachtererstellung davon ausgegangen, dass diese Terrasse nicht genehmigungsfähig ist und dementsprechend bei der Wertermittlung nicht durch einen Zuschlag berücksichtigt (berücksichtigt wurde nur die genehmigungsfähige Fläche). Ein Abschlag für potentielle Rückbaukosten wird nicht vorgenommen, da davon ausgegangen wird, dass das Bauordnungsamt im Prüfungsfall mit einer Nutzungsuntersagung ohne Rückbauverpflichtung zufrieden gestellt wäre. Zum vorgenannten Sachverhalt wurde dem Sachverständigen durch die Stadt Lennestadt folgende Erklärung abgegeben: *„Aktuell sieht die Bauaufsichtsbehörde keine Notwendigkeit, gegen die Terrassennutzung einzuschreiten. Sollte sich der Sachverhalt ändern, beispielsweise durch eine Nachbarbeschwerde, so wäre ein angemessenes Einschreiten sicher erforderlich. Ob Rückbau oder Nutzungsuntersagung die angemessene Maßnahme wäre, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.“*

2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Lennestadt lasten keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch auf dem Grundstück. Weiterhin teilt die Stadt Lennestadt mit Schreiben vom 16.10.2024 folgenden Sachverhalt mit:
„Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen lasten aktuell nicht auf dem Grundstück. Allerdings sind bisher noch keine Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW für den Ausbau der Gehwege entlang der B55/Mescheder Straße in der Ortsdurchfahrt Lennestadt-Oberelspe erhoben worden. Dies kann erst nach dem Abschluss aller Rechnungen erfolgen.“

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch 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 wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und angebaute Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der vorliegenden Bauunterlagen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über die Standsicherheit des Gebäudes, die Ursache von Baumängeln und Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, die Bauphysik, den Brandschutz, eventuell vorhandene Umweltgifte, tierische und pflanzliche Schädlinge, den Baugrund, das Grundwasser und Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, freistehendes Einfamilienwohnhaus, das Dachgeschoss und der Spitzboden sind für Wohnzwecke ausgebaut, traufständig.
Baujahr:	1960, Az. Baugenehmigung 1359/59
Grundflächenzahl ¹⁰ (GRZ):	ca. 0,6 (bezogen auf Flurstück 93)
Geschossflächenzahl ¹¹ (GFZ):	ca. 0,2 (bezogen auf Flurstück 93)
Außenmaße Wohnhaus:	ca. 8,35 m x 11,86 m ca. 0,50 m x 4,46 m (Vorbau straßenseitig)

¹⁰ § 19 BauNVO: die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

¹¹ § 20 BauNVO: die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen Bauzeichnungen als auch der Automatisierten Liegenschaftskarte ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.</i>
Raumhöhen:	Kellergeschoss: ca. 2,00 m Erdgeschoss: ca. 2,50 m Dachgeschoss: ca. 2,35 m Drempel DG: ca. 1,04 m Spitzboden: ca. 2,70 m (firstoffen)
Wohnfläche: (vgl. Anlage 6.6, Seite 60 bis 62)	Kellergeschoss: 13,14 m ² Erdgeschoss: 77,60 m ² Dachgeschoss: 61,63 m ² Spitzboden: 14,43 m ²
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die WoFlV (Wohnflächenverordnung) und die Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.</i>
Sanierungen/Modernisierungen:	Gemäß den Feststellungen und Mitteilungen im Besichtigungstermin wurden durch die aktuellen Eigentümer nach Eigentumsübergang 2014 folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Modernisierung des Innenausbaus• Modernisierung der Heizungsanlage• Einbau einer PV-Anlage• Dämmung Keller- und Dachgeschoss• Modernisierung der Elektroinstallation (tlw.)• Erneuerung der Haustür und der Innentüren• Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Zaunbau)• Terrassenüberdachung
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, südliche Giebelseite verschiefert, Sockel farbig abgesetzt.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:	Splitbeton
Kelleraußenwände:	Ziegel MZ 150 (30 er)
Umfassungswände:	Hohlblock (30 er)
Innenwände:	Ziegel- bzw. Schwemmstein
Geschossdecken:	KG-Decke: Stahlbetondecke EG-Decke: Stahlbetondecke DG-Decke: Holzbalkendecke
Hauseingang:	Eingang an der nördlichen Giebelseite, einflügelige Haustür ohne Lichtausschnitt (italienisches Fabrikat, Sicherheitstür), Gegensprechanlage, Zugang über Stahlbetontreppe, Überdachung des Eingangs als Holzkonstruktion mit Blecheindeckung; Metallgeländer
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> <u>Kellergeschosstreppe:</u> zweiläufige, gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, Stahlbetontreppe mit Teppich- und Fliesenbelag, kein Geländer <u>Erdgeschossstreppe:</u> zweiläufige, gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, Holzkonstruktion <u>Spitzbodentreppe:</u> einläufig gerade Holztreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparrendach aus Nadelholz mit Aufbauten, Firstrichtung Nord-Süd <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (geschätztes Alter ca. 25 Jahre), Dachüberstände verkleidet, Schornsteine verschiefert Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Anmerkung:

Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden konnte nicht eingesehen werden, eine Dämmung als Zwischensparrendämmung als auch der obersten Geschossdecke ist gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin vorhanden.

Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 67):

Treppenflur, Flur, Bad, Keller 1, Waschküche, Hobbyraum, Gästezimmer, Heizungsraum

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 68):

Treppenflur, Flur, Bad, Küche/Esszimmer, Speisekammer, Wohnraum, Terrasse

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 69):

Treppenflur, Flur, Bad, Kind 1, Kind 2, Eltern, Ankleidezimmer mit Treppe

Spitzboden:

2 Kinderzimmer, Bad.

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:

Treppenflur:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Keller 1:	Fliesen
Waschküche:	Fliesen
Hobbyraum:	Laminat
Gästezimmer:	Laminat
Heizungsraum:	Estrich

Erdgeschoss:

Treppenflur:	großformatige Fliesen
Flur:	großformatige Fliesen
Bad:	Fliesen
Küche/Esszimmer:	großformatige Fliesen
Speisekammer:	Fliesen
Wohnraum:	Laminat
Terrasse:	Betonboden

Dachgeschoss:

Treppenflur:	Laminat
Flur:	Laminat
Bad:	Fliesen
Kind 1:	Laminat
Kind 2:	Laminat
Eltern:	Laminat
Ankleidezimmer:	Laminat

Spitzboden:

Kinderzimmer:	Laminat
Bad:	Fliesen

Innenwandbekleidungen/-ansichten:

Kellergeschoss:

Treppenflur:	Fliesen bis 1,40 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Flur:	wie vor
Bad:	Fliesen wandhoch
Keller 1:	Putz
Waschküche:	Fliesen bis 1,40 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Hobbyraum:	Putz bzw. Vertäfelung
Gästezimmer:	Putz

	Heizungsraum:	Putz
	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Treppenflur:	Putz mit Anstrich
	Flur:	wie vor
	Bad:	Fliesen wandhoch
	Küche/Esszimmer:	Objektwand Fliesen, Putz, eine Wand Steinfliesen
	Speisekammer:	Fliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Putz
	Wohnraum:	Putz mit Anstrich, 2 Wände Steinfliesen
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	Treppenflur:	Putz mit Anstrich
	Flur:	wie vor
	Bad:	Fliesen raumhoch
	Kind 1:	Putz mit Anstrich
	Kind 2:	Putz mit Anstrich
	Eltern:	wie vor
	Ankleidezimmer:	wie vor
	<u>Spitzboden:</u>	
	Kinderzimmer:	Anstrich auf Gipskarton
	Bad:	Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen/-ansichten:	<u>Kellergeschoss:</u>	
	Treppenflur:	Putz mit Anstrich
	Flur:	wie vor
	Bad:	Anstrich
	Keller 1:	Putz
	Waschküche:	Anstrich
	Hobbyraum:	Vertäfelung
	Gästezimmer:	Styropordecke
	Heizungsraum:	Putz
	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Treppenflur:	Anstrich
	Flur:	wie vor
	Bad:	wie vor
	Küche/Esszimmer:	wie vor, integrierte Licht- spots
	Speisekammer:	wie vor
	Wohnraum:	wie vor, Sturz mit inte- grierten Lichtspots
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	Treppenflur:	Anstrich auf Gipskarton
	Flur:	wie vor
	Bad:	wie vor, integrierte Licht- spots, insgesamt erneuert
	Kind 1:	Styropordecke
	Kind 2:	wie vor
	Eltern:	wie vor
	Ankleidezimmer:	wie vor

	<u>Spitzboden:</u> Kinderzimmer: Anstrich auf Gipskarton Bad: wie vor
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (geschätztes Baujahr ca. Mitte der 80er Jahre), im Esszimmer zur Terrasse hin wurde eine zweiflüglige Tür neu eingebaut, Rollläden aus Kunststoff, Außenfensterbänke als Aluabdeckung ausgebildet, Innenfensterbänke aus Kunststein, im Kellergeschoss neuere Kunststofffenster, im Spitzboden ein Dachflächenfenster
Wohnungseingangstüre Erdgeschoss:	Tür mit großem Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Kellertüren einfache Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt, Wohngeschosse glatte Türen, nach Einzug erneuert, gleiche Zargen, gute Beschläge, zum Wohnzimmer offener Durchgang
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, gemäß Mitteilung im Ortstermin tlw. modernisiert
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Brötje, Herstellungsjahr 2014, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Dachgeschoss- und Spitzbodenbad je ein Handtuchheizkörper Öllagerung im Garagenanbau, 3 Plastiktanks
Anmerkung:	<i>Das GEG¹² gilt für Gebäude, die mit Hilfe von Energie beheizt oder gekühlt werden. Das GEG teilt alle Bauten nach ihrer Nutzung in Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es stellt auch unterschiedliche energetische Anforderungen an diese Kategorien und bestimmt auch, wie die entsprechenden Nachweise berechnet werden. In Bezug auf Heizungsanlagen in Gebäuden ist im GEG 2024 folgendes geregelt: Eine neue Heizung darf in einem Gebäude nur eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, wenn sie mindestens 65 Prozent ihrer bereitgestellten Wärme aufgrund erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt oder in ein Gebäudenetz einspeist. Die bisherigen Heizungsbestimmungen sind entfallen (GEG 2024 § 71). Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt die Vorgabe</i>

¹² Die GEG-Bezeichnung lautet: „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“. Die neueste Novelle wird folgendermaßen zitiert: „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist“. In der Praxis ist die Novelle als „GEG 2024“ bekannt, weil sie größtenteils am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

	<p><i>abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028.</i> <i>Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.</i> <i>Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.</i> <i>Weiterhin ist geregelt:</i> <i>Die oberste Geschossdecke oder das Dach muss man normgerecht dämmen.</i> <i>Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.</i> <u><i>Für das Bewertungsobjekt gilt:</i></u> <i>Die Heizungsanlage muss nicht ausgetauscht werden, nötige Reparaturen an der Heizung können durchgeführt werden.</i></p>
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Photovoltaikanlage:	3-Phasig, Leistung ca. 8,0 kWp, Batteriespeicher Fabrikat SENEK. Home V3 hybrid, Baujahr der Anlage 2021
<i>Anmerkung:</i>	<i>Daten zur verbauten Photovoltaikanlage und zum Stromverbrauch etc. konnten von der Eigentümerin im Besichtigungstermin nicht zur Verfügung gestellt werden.</i>
Sanitäre Installation:	<u>Bad Kellergeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, Dusche Sanitärfarbe: weiß <u>Bad Erdgeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, Bidet, Dusche Sanitärfarbe: weiß <u>Bad Dachgeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, Dusche, Badewanne Sanitärfarbe: weiß <u>Bad Spitzboden:</u> Toilette, Waschbecken, Dusche Sanitärfarbe: weiß
<i>Anmerkung:</i>	<i>Gemäß den Mitteilungen im Besichtigungstermin erfolgte im Erd- und Dachgeschossbad lediglich ein Austausch der Sanitärobjekte.</i>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage, Kaminofen im Wohnraum EG (Baujahr ca. 2014)
Besondere Bauteile:	Dachterrasse auf der Garage (vgl. diesbezüglich Absatz 2.5.3 Seite 17), Eingangstreppe mit Überda-

	chung, Dachaufbauten (Schleppdachgauben garten- und straßenseitig), einfache Überdachung garten- seitig beim Küchenausgang, Treppe beim Keller- ausgang
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instand- haltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zer- störungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Einfamilienwohnhaus zum Wertermittlungsstichtag bewohnt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Über- blick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungs- besonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden festgestellt.
Grundrissgestaltung:	vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.8
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftlicher Grundriss im Dachgeschoss („gefangener Raum“ und Durchgangszimmer).

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einzelgarage als Anbau an die südliche Giebelseite des Wohnhauses, grenzständig, Öllageraum im gartenseitigen Gebäudebereich
Baujahr:	1967, Az. Baugenehmigung 1477/66
Außenmaße Garage:	ca. 5,51 m x 3,64 m
Außenmaße Öllager:	ca. 3,88 m x 3,12 m
Außenansicht:	insgesamt verschiefert.

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung der Nebengebäude konnte nicht durchgeführt werden, da aufgrund der abgestellten Geräte, Spielzeuge usw. das Betreten nicht möglich war.

Fundamente:	Stampfbeton, frostfrei
Umfassungswände:	Hohlblockmauerwerk (24 er)
Decke:	Stahlbetondecke
Dacheindeckung:	Betonboden mit Anstrich
Fußboden:	Beton mit Zementestrich
Wandbekleidung:	Putz
Garagentor:	elektrisches Tor
Türen:	Fh-Türen
Geländer:	Metallgeländer
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)	keine erkennbar.

3.4 Außenanlagen

- Straßenseitige Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte Zufahrt und Hoffläche zwischen Wohnhaus/Garage und Gehweg, Einfriedung zum Gehweg hin mit Metallzaun, elektrisches Tor (ca. 2021 errichtet)
- Gabionenmauer an der nördlichen Grenze zum Privatweg der Immobilie Mescheder Straße 8a hin, im weiteren Verlauf Beetfläche
- gartenseitige Pflasterfläche, Hangbefestigung als Winkelsteinmauer ausgebildet, angrenzende Wiesenfläche mit Spielgeräten und Gartenhütte.

3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse

Das verfahrensgegenständige Einfamilienwohnhaus mit freistehender Einzelgarage, gelegen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 55 am südlichen Ortsrand von Lennestadt - Oberelspe, befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Einige Modernisierungen wurden durch die jetzigen Eigentümer nach Eigentumsübergang entsprechend deren Bedürfnissen durchgeführt. Die baujahrstypische Grundrisskonzeption ist weiterhin erkennbar, auch wenn hier einige Veränderungen herbeigeführt wurden. Im straßenangrenzenden Grundstücksbereich befindet sich eine Transformatorenstation im Eigentum der Netzgesellschaft Lennestadt GmbH & Co. KG.

Die Grundstücksgröße von insgesamt 628 m² lässt bei der bestehenden, freistehenden Bauweise ausreichend Freiheit im Garten zu. Die Marktgängigkeit und Beleihungsfähigkeit der Immobilie werden als gut eingestuft.

Die Kaufpreise¹³ von deutschen Wohnimmobilien zeigen auch im August 2024 ein stabiles Niveau mit leichtem Aufwärtstrend. Im Teilsegment der Einfamilienhäuser sind die Preise von Juli bis August um +0,3 % gestiegen, während sich die Preise für Eigentumswohnungen um +0,2 % erhöhten. Verglichen mit dem Vorjahresmonat August 2023 verzeichnen Einfamilienhäuser einen leichten Rückgang von -0,5 %, während die Preise für Eigentumswohnungen um +1,0 % gestiegen sind.

¹³ Quelle: www.sprengetter.de

Die aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise zeigt, dass der Markt sich stabilisiert und leichte Aufwärtstrends verzeichnet. Die stabile Zinssituation und das wachsende Vertrauen der Kaufinteressenten wirken positiv auf die Preisentwicklung. Trotz der leichten Anstiege bleibt der Verhandlungsspielraum aufgrund der Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreisen erheblich.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und angebaute Garage bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt – Oberelspe, Mescheder Straße 8 zum Wertermittlungstichtag 02.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
<i>Elspe</i>	2319	5, 6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Elspe</i>	54	93	579 m ²
<i>Elspe</i>	54	209	49 m ²
			628 m ² .

Die Grundstücke Flurstücke 93 und 209 werden insgesamt als wirtschaftliche Einheit bewertet.

4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *“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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig –wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem

Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁴⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücksart zu, da es sich um **ein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= MI (Mischgebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.12.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= I
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 628 m ² .

14 Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB 3.1); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB 3.1) und BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB 3.1).

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche	300 – 1.000 m ²	628 m ²	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 70,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m ²	
Fläche			× 628 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 43.960,00 € rd. <u>44.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **44.000,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2021 erfolgte eine Bodenrichtwerterhöhung von 65,00 €/m² auf 70,00 €/m².

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten

Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Einzelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m ² BGF	437,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	298,29 m ²	19,14 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	251.808,06 €	8.364,18 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.326,83 €	15.390,09 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.326,83 €	15.390,09 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	10 Jahre
• prozentual		60,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,40	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	185.330,73 €	2.565,53 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		13.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		198.830,73 €	2.565,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		201.396,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.111,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	217.507,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	261.507,96 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	253.662,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	12.000,00 €
Sachwert	=	265.662,72 €
	rd.	266.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Kataster- und Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B.

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8		0,2
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0	30,7 %	64,5 %	3,0 %	1,8 %

Anmerkung:

Die nachfolgend ausgewählten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Einfamilienwohnhauses in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die nachfolgend nicht aufgeführt sind. Somit handelt es sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung: Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wurde das **fiktive** und nicht das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies ist notwendig, da aus bewertungstheoretischen Gründen hier die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit zu einer Verjüngung des jeweiligen Gebäudes führen, zu berücksichtigen sind (siehe auch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Seite 42).

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Einfamilienwohnhaus**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	30,7	222,57
3	835,00	64,5	538,58
4	1.005,00	3,0	30,15
5	1.260,00	1,8	22,68
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 813,98 gewogener Standard = 2,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsobjekt = 813,98 €/m² BGF
 rd. 814,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anbau an Wohnhaus x 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 436,50 €/m² BGF
 rd. 437,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbaurzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die ausgebauten Keller- und Spitzbodenflächen (nicht vollwertig ausgebaut, d.h. bauordnungsrechtlich für diese Nutzung nicht zulässige Räume im Keller und Spitzboden) mit einem pauschalen Zuschlag gewürdigt (vgl. diesbezüglich auch Absatz 2.5.3 Seite 16 und 17).

Gebäude: Einfamilienwohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	9.000,00 €
Summe	9.000,00 €
Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung, vgl. Seite 24 und 25)	12.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Gauben (straßen- und gartenseitig) • Eingangstreppe mit Überdachung • Kellertreppe • Überdachung gartenseitig • Überdachung Garage 	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung, vgl. Seite 24)	1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Kaminofen • Gegensprechanlage 	
Summe	13.500,00 €

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.

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"> • pauschale Schätzung 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (201.396,26 €) 	16.111,70 €
Summe	16.111,70 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Restnutzungsdauer Einfamilienwohnhaus:

Das ca. 1960 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 6,5 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	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0		
Summe		6,5		

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976 zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer Einzelgarage:

Das ca. 1967 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 1,0 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0		
Summe		1,0		

Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1967 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 57 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einzelgarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (lineare Abschreibungsmodell) angewendet worden.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Marktanpassungsfaktor von **0,97** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung gegebenenfalls 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.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWert V21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten

erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Kleinstmängelbeseitigung, Beräumung etc.	-2.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.000,00 €
• Wertbeeinflussung durch Baulasten (siehe unten)	-1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	+15.000,00 €
• Wert der Photovoltaikanlage	+15.000,00 €
Summe	+12.000,00 €

Wertbeeinflussung durch Baulasten:

Zu lfd. Nr. 1 Abstandsflächenbaulast auf Flurstück 93 (vgl. Absatz 2.5.1 Seite 14):

Die eingetragene Abstandsflächenbaulast erweitert die Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks (Flurstück 94) zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Dies hat zur Folge, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks an der Nachbargrenze eingeschränkt wird. Die dargestellte Abstandsfläche (vgl. Anlage 6.5 Seite 59) darf weder überbaut noch von einer anderen Abstandfläche überdeckt werden. Somit erfährt das Bewertungsgrundstück auf einem ca. 1,75 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Wertminderung infolge der Abstandsflächenbaulast. Diese Minderung wird bezogen auf die betroffene Grundstücksfläche mit 50 % des Baulandwertes geschätzt.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 20 m². Hieraus ergibt sich folgende Wertbeeinflussung:

$$20 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \sim \underline{700,00 \text{ €}}$$

Zu lfd. Nr. 2 Abstandsflächenbaulast auf Flurstück 93 (vgl. Absatz 2.5.1 Seite 15):

Zu lfd. Nr. 1 Abstandsflächenbaulast auf Flurstück 209 (vgl. Absatz 2.5.1 Seite 15):

Die Wertbeeinflussung wird aufgrund der beanspruchten Fläche im nicht bebaubaren Grundstücksbereich auf die „Baulastenverzeichnisbeschränkung“ beschränkt. Hierfür wird ein Betrag von jeweils 150 € in Ansatz gebracht.

Zusätzliche Anmerkung:

Alle Kosten für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Höhe anzusetzen, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Deswegen sind die diesbezüglichen Wertminderungen aus bewertungstheoretischen Gründen modellkonform zu ermitteln.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sowie fehlende Herstellungskosten etc. sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Mit anderen Worten: die Kosten liegen i.d.R. oberhalb der Wertminderung und deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen (Kosten ≠ Wert). Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass der Erwerber bei

der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen mitgestalten kann und somit bereit ist, einen höheren Kaufpreis für die Immobilie zu zahlen. Der relative Anteil der gestaltbaren Maßnahmen an den reinen Investitionskosten ist sachverständig zu schätzen.

Investitionskosten sollen demnach wertmäßig und nicht kostenmäßig berücksichtigt werden. Mit anderen Worten: die tatsächlichen Kosten weichen von den hier in Ansatz gebrachten Kosten ab. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Wohn- flächen (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien- wohnhaus		166,80		6,50	1.084,20	13.010,40 (97%)
Einzelgarage			1,00	30,00	30,00	360,00 (3%)
Summe		166,80	1,00		1.114,20	13.370,40 (100 %)

Das Bewertungsobjekt ist zurzeit komplett bewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.370,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.070,25 €
jährlicher Reinertrag	= 10.300,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 44.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 990,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.310,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 ¹⁵ Jahren Restnutzungsdauer	× 22,147
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.191,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung Seite 31)	+ 44.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 250.191,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 250.191,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 12.000,00 €
Ertragswert	= 262.191,89 €
	rd. 262.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen erfolgten auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes. Sie orientiert sich an der Wohnflächen - und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [1], Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

¹⁵ Gewichtet nach den Rohertragsanteilen des Einfamilienhauses und der mit angebauter Einzelgarage am Gesamtrohertrag:
 97 % von 32 Jahren (RND Einfamilienwohnhaus) = 31,04 Jahre
 3 % von 10 Jahren (RND Einzelgarage) = 0,30 Jahre
 31,34 Jahre, rd. 31 Jahre.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.03.2023) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einfamilienwohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.301,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	260,21
Summe			2.913,05

- für die Mieteinheit Einzelgarage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----		104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			157,20

Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024, Abschnitt 6.1.3, liegt für den Kreis Olpe kein ausreichendes Datenmaterial zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen vor, so dass auf die veröffentlichte Wertermittlungsliteratur verwiesen wird. Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2023 liegt nur für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04. veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **2,25%** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Siehe Erläuterungen im Sachwertverfahren auf Seite 38 dieses Gutachtens.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Auswahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Der Sachwert wurde mit	rd. 266.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 262.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden**

Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktconformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (angepasste Miete des örtlichen Mietspiegels, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktconformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 1,00 (d) = 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a) x 0,90 (b) = 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[266.000,00 € x 1,000 + 262.000,00 € x 0,360] ÷ 1,360 = rd. **265.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und angebauter Einzelgarage bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt - Oberelspe, Mescheder Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Elspe</i>	2319	5,6
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Elspe</i>	54	93
<i>Elspe</i>	54	209

wird **ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs von Elspe Blatt 2319 insgesamt als wirtschaftliche Einheit** zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit

265.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 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 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2024/2025: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW
- [6] Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien; Herbert Troff

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.24.2.0“ (Juli 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| 6.1 | Übersichtskarte | Maßstab ~ 1: 200.000 |
| 6.2 | Regionalkarte | Maßstab ~ 1: 10.000 |
| 6.3 | Luftbild | Maßstab ~ 1: 1.000 |
| 6.4 | Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster) | Maßstab ~ 1: 500 |
| 6.5 | Fotoübersichtsplan, Darstellung der Baulastflächen | |
| 6.6 | Berechnung der Wohnfläche | |
| 6.7 | Fotos | |
| 6.8 | Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt | |
| 6.9 | Lageplan zur Teilungsgenehmigung | |