SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FELDMANN

Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt

Thomas Feldmann
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe

Martinstraße 19-21
57462 Olpe
Telefon 02761-8276006
Telefax 02761-1712
info@feldmann-sv.de
www.feldmann-sv.de

Datum: 16. September 2025
AZ-AG: 9 K 8/24
AZ-SV: 375/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
D-57368 Lennestadt-Theten, Dorfstraße 32a und 32b



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 27.08.2025

475.000,00 €

Ausfertigung: Internetversion
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Bewertungsgrundlagen ... 4
2. Literaturverzeichnis ... 4
3. Vorbemerkung ... 5
4. Wesentliche Daten/Angaben ... 5
5. Grundstück ... 6
5.1. Lagemerkmale ... 6
5.1.1. Makrolage ... 6
5.1.2. Mikrolage ... 7
5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe ... 7
5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5) ... 7
5.3. Erschließung ... 7
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens ... 8
5.5. Flächennutzungsplan ... 8
5.6. Bebauungsplan ... 8
5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen ... 8
5.8. Grundbuch ... 8
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens ... 9
5.10. Baulastenverzeichnis ... 9
5.11. Denkmalschutz ... 9
5.12. Wasserschutz ... 9
5.13. Altlasten ... 9
5.14. Immissionen ... 9
5.15. Bergbau ... 9
5.16. Privatrechtliche Situation ... 9
6. Objektbeschreibung / Außenanlagen ... 9
6.1. Objektart ... 9
6.2. Baujahr ... 9
6.3. Nutzung ... 10
6.4. Flächen- und Maßangaben ... 10
6.4.1. Bebaute Flächen ... 10
6.4.2. Wohnflächen ... 10
6.4.3. Nutzflächen ... 10
6.4.4. Bruttogrundflächen ... 10
6.4.5. Höhen ... 10
6.4.6. Umbauter Raum ... 10
6.4.7. Grundflächenzahl GRZ ... 10
6.4.8. Geschossflächenzahl GFZ ... 10
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung ... 11
6.6. Ausführung und Ausstattung ... 11
6.7. Technische Ausstattung ... 12
6.8. Energetische Bauqualität ... 12
6.9. Barrierefreiheit ... 12
6.10. Außenanlagen ... 12
6.11. Bauschäden/Baumängel ... 12
6.12. Modernisierungen ... 13
6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung ... 13
6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten ... 13
7. Verkehrswert ... 13
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen ... 13
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung ... 13
8. Berechnungen ... 17
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung ... 17
8.2. Bodenwertermittlung ... 18

8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen 19
8.4. Sachwertberechnung 26
8.5. Sachwertberechnung: Garage 27
8.6. Verkehrswertfeststellung mit Begründung 28

1. Bewertungsgrundlagen

(1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

(2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

(3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

(4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023 (ImmoWertA)

2. Literaturverzeichnis

(1) Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10., neu bearbeitete Auflage 2025

(2) Petersen
Verkehrswertermittlung von Immobilien

(3) Simon, Reinhold, Simon
Wertermittlung von Grundstücken
5. Auflage

(4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2025

(5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage

(6) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/2021
Ein- u. Mehrfamilienhäuser
22. Auflage

(7) Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9.neu bearbeitete Auflage 2022

(8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de

(9) Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 26.06.2025 vom Amtsgericht Lennestadt beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

bebaute Grundstück
Dorfstraße 32a und 32b
57368 Lennestadt-Theten

zu erstellen.

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentlichen Unterschied zwischen dem „unbelasteten" Verkehrswert nach ZVG und dem „belasteten" Verkehrswert nach BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit unabhängig von den eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit für den potenziellen Ersteher / Bietinteressenten kann – bei Bedarf – für den Zweck der Zwangsversteigerung auch nachrichtlich der „belastete" Verkehrswert (Marktwert) – hier im Sinne der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB – unter Berücksichtigung der Einflüsse aller Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt werden. Der Auftrag des Amtsgerichts umfasst diese, sofern notwendigen, zusätzlichen Berechnungen. Sie werden auftragsgemäß gesondert ausgewiesen und dem Amtsgericht übermittelt.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

4. Wesentliche Daten/Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Kölner Straße 104 57368 Lennestadt
Auftrag vom:	26.06.2025
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Zweifamilienhauses Dorfstraße 32a und 32b, 57368 Lennestadt-Theten
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens/Teilungs-versteigerung
Eigentümer gem. Grundbuch:	[redacted]
Art des Bewertungsobjekts:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und separater Doppelgarage Baujahr: 2014 Wohnfläche: ca. 258 m² Nutzfläche Garage: ca. 35 m²
Objektadresse:	Dorfstraße 32a und 32b, 57368 Lennestadt-Theten

Grundbuch:	Amtsgericht Lennestadt, Grundbuch von Elspe, Blatt 4262
Grundstücksgröße:	720 m² (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Elspe, Flur 17, Flurstück 920
Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	1. Grundbuchauszug 2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 3. Baulastenauskunft der Stadt Lennestadt 4. Bauakte der Stadt Lennestadt 5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Lennestadt 6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Lennestadt 7. Grundstücksmarktbericht 2025 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	27.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2025
Qualitätsstichtag:	27.08.2025
Umfang der Ortsbesichtigung:	Alle Räume und Grundstücksteile waren zugänglich und konnten besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted] Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren

5. Grundstück

5.1. Lagemerkmale

5.1.1. Makrolage

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. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Aufgrund der Lage im Sauerland mit seinen Bergen, Seen und Wäldern ist der Tourismus für den Kreis Olpe ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet (Dortmund 75 km) und die Nähe zu Holland wird die Region gerne als Naherholungsziel genutzt.

Die Stadt Lennestadt hat ca. 24.000 Einwohner und liegt im östlichen Bereich des Kreises Olpe. 1969 wurde die Stadt - im Rahmen der kommunalen Neugliederung - aus 48 Ortschaften gegründet. Sie ist die bevölkerungsreichste Gemeinde im Kreis Olpe.

5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt im Ortsteil Theten. Theten liegt westlich von Lennestadt-Grevenbrück und nordwestlich von Lennestadt-Altenhundem. Angrenzend befinden sich überwiegend Wohnbebauung und Grünland.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als befriedigend einzustufen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 3 Minuten zu erreichen. Bahnhöfe sind in Grevenbrück und Altenhundem vorhanden.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Grevenbrück, Elspe und Altenhundem vorhanden. Die Universität Siegen ist ca. 50 Autominuten entfernt.

Theten verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens muss in Grevenbrück, Elspe oder Altenhundem gedeckt werden. Discounter etc. befinden sich in ca. 5 Autominuten Entfernung.

5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe[1]

Laut einer Analyse des Pestel-Instituts besteht im Kreis Olpe ein Bedarf von etwa 460 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2028, um den aktuellen Mangel von rund 1.220 Wohnungen zu decken.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist rückläufig. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 wurden lediglich 93 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 17 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Trotz eines Leerstands von etwa 2.370 Wohnungen (3,8 % des Bestands) sind viele dieser Objekte aufgrund ihres Zustands nicht sofort bewohnbar.

Der Bevölkerungsrückgang schwächt sich ab; Familien und ältere Paare stellen die größte Nachfragegruppe.

Fazit: Der Immobilienmarkt im Kreis Olpe zeigt eine heterogene Entwicklung. Während die Preise für Einfamilienhäuser in einigen Bereichen leicht rückläufig sind, bleiben die Preise für Eigentumswohnungen/Mehrfamilienhäuser stabil oder steigen leicht, abhängig von der Lage. Der bestehende Wohnraummangel und die rückläufigen Baugenehmigungen könnten mittelfristig zu weiterem Preisdruck führen. Für potenzielle Käufer und Investoren bietet der Markt sowohl Chancen als auch Herausforderungen, abhängig von der spezifischen Lage und dem Segment.

Arbeitslosenquote August 2025: 4,7 %

Kaufkraft 2024 je Einwohner: rd. 30.000,00 €

5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen fast regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Dorfstraße“.

Grundstücksfront:	ca. 18 m
Grundstückstiefe:	ca. 40 m im Mittel
Topografie:	leichte Neigung nach Westen

Gründungsverhältnisse: Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Grundstück verfügt über eine sehr gute Besonnung.

5.3. Erschließung

Straße:	Die „Dorfstraße“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts beidseitig vorhanden.

[1] Quelle: Internetrecherche/IHK Siegen

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen lasten nicht auf dem Grundstück. Für das betreffende Grundstück wurden die Wasseranschlussbeiträge vollständig, sowie Kanalanschlussteilbeiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Teilanschluss) gezahlt. Sollte das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt an die öffentliche Mischwasser- oder Trennkanalisation angeschlossen werden (Vollanschluss), würden weitere Kanalanschlussteilbeiträge fällig. Rückstände der Grundbesitzabgaben bestehen nicht[2].

5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

5.5. Flächennutzungsplan[3]

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

5.6. Bebauungsplan[4]

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen[5]

Das Grundstück liegt innerhalb der Satzung „Theten Dorfstraße Süd“.

5.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Lennestadt, Grundbuch von Elspe, Blatt 4262:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	*bisherige lfd. Nr.*	*Gemarkung*	*Flur*	*Flurstück*	*Wirtschaftsart und Lage*	*ha*	*a*	*m²*
2	*1*	*Elspe*	*17*	*920*	Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Dorfstraße 32a, 32b		*7*	*20*

Abteilung II:

lfd. Nr.	*lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke*	*Lasten und Beschränkungen*
1	*2*	*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Stadt Lennestadt, Lennestadt. Bezug: Bewilligung vom 19.04.1993 (UR−Nr. 91/1993, Notar Felix Steinhoff, Lennestadt). Eingetragen am 12.05.1993. Von Elspe Blatt 237 hierher übertragen am 22.09.2014.*
2	*2*	*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht mit Nebenrechten) für RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen. Bezug: Bewilligung vom 29.09.2011 (UR−Nr. 97/2011, Notar Klaus Söbke, Lennestadt). Eingetragen am 24.10.2011. Von Elspe Blatt 237 hierher übertragen am 22.09.2014.*

[2] lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 01.07.2025
[3] lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 01.07.2025
[4] lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 01.07.2025
[5] lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 01.07.2025

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind – in aller Regel – nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Fazit: Die Bewertung der Rechte in Abt. II wird dem Amtsgericht auftragsgemäß separat übermittelt.

5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde geprüft.

5.10. Baulastenverzeichnis[6]

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lennestadt eingetragen.

5.11. Denkmalschutz[7]

Das Objekt ist nicht in den Denkmallisten der Stadt Lennestadt eingetragen.

5.12. Wasserschutz[8]

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5.13. Altlasten[9]

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreis Olpe eingetragen. Es wird daher unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

5.14. Immissionen

Keine Besonderheiten.

5.15. Bergbau[10]

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

5.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 5.8. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht.

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

6.1. Objektart

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und separater Doppelgarage. Im Objekt gibt es zwei Wohneinheiten mit je einem separaten Eingang (Doppelhauscharakter).

6.2. Baujahr

2014

---

[6] lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 03.07.2025
[7] gem. Internetrecherche vom 10.09.2025
[8] gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 10.09.2025
[9] lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 10.09.2025
[10] gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen) vom 10.09.2025

6.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

6.4. Flächen- und Maßangaben

Vorbemerkung: Die Flächen, Volumen etc. wurden der Bauakte und der Liegenschaftskarte entnommen und teilweise selbst berechnet bzw. geschätzt. Sie weichen teilweise von den bestehenden DIN-Vorschriften ab und dienen nur dieser Wertermittlung.

6.4.1. Bebaute Flächen

ca. 155 m² (Wohnhaus)

ca. 45 m² (Garage)

6.4.2. Wohnflächen

Wohung 1		**Wohnung 2**	
Flur	11,21 m²	HWR	8,94 m²
HWR	5,50 m²	Flur	11,71 m²
DuWC	3,74 m²	HAR	3,82 m²
Küche	9,80 m²	Küche	13,45 m²
Wohnen	20,18 m²	WC	2,76 m²
Gast	14,11 m²	Wohnen	30,01 m²
Flur	3,47 m²	Ankleide	7,34 m²
Bad	8,03 m²	Eltern	14,21 m²
Eltern	16,25 m²	Bad	11,29 m²
Dachboden	14,94 m²	Flur	4,04 m²
		Kind 1	14,94 m²
		Kind 2	10,67 m²
		Dachboden	14,71 m²
		Flur	1,25 m²
		Abstellraum	1,34 m²
Summe	**107,23 m²**		**150,48 m²**

Summe: ca. 258 m²

6.4.3. Nutzflächen

ca. 35 m² (Garage)

6.4.4. Bruttogrundflächen

EG: ca. 155 m²

DG: ca. 152 m²

Summe: ca. 307 m²

Garage: ca. 45 m²

6.4.5. Höhen

EG: 2,75 m

DG: 2,70 m

Spitzboden: 2,88 m (max.)

6.4.6. Umbauter Raum

ca. 1.061 m³ (Wohnhaus)

ca. 132 m³ (Garage)

6.4.7. Grundflächenzahl GRZ

ca. 0,28

6.4.8. Geschossflächenzahl GFZ

ca. 0,43

6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung

Innerhalb der jeweiligen Wohneinheit funktionale Aufteilung. Einfamilienhauscharakter der einzelnen Wohnungen durch die separaten Eingänge und Wohnflächen im EG, DG und Spitzboden.

6.6. Ausführung und Ausstattung[11]

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Stahlbeton; Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz, Sockelputz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Über EG: Stahlbetondecke
	Über DG: Kehlbalkenlage
Treppen:	Holzkonstruktion
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach
	Dachform: Satteldach mit Dachaufbauten (1 Satteldachgaube)
	Dacheindeckung: Betondachsteine
	Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech; Entwässerung über Rigolen
Fenster/Rollladen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Rollläden sind vorhanden, alle elektrisch betrieben
Türen:	Überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz, Glastüren
Bodenbeläge:	Keramische Platten, Fertigparkett, Laminat
Wände u. Decken:	Überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, Wände teilweise mit Wandverblendern (Natursteinnachbildung aus Beton) verkleidet
Sanitärausstattung:	Wohnung 1: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken im EG
	Wohnung 1: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken im DG
	Wohnung 2: Bad mit Waschbecken und WC (Anschlüsse für Dusche sind vorhanden) im EG
	Wohnung 2: Bad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC im DG
Sonstiges:	Separate Doppelgarage mit Hebebühne
	Gartenhaus/Gerätehaus aus Metall
	Gartenhaus aus Holz
	Terrassenüberdachung

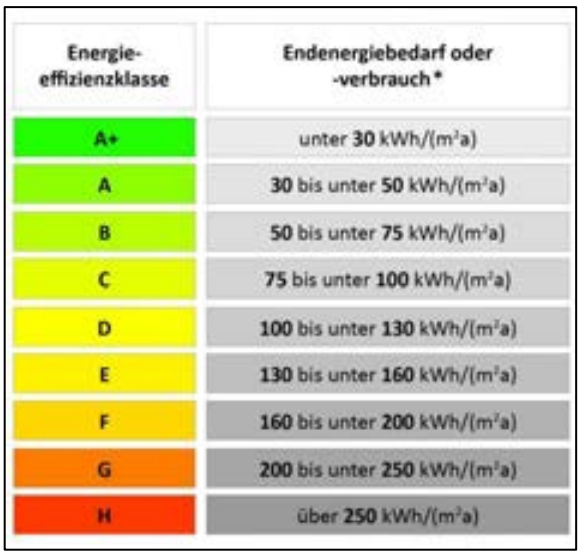
[11] Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen und der Bauakte.

6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Luftwärmepumpe mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung aus 2014
Warmwasser:	Zentral über die Heizung
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation aus dem Baujahr
Sonstiges:	In jeder Wohneinheit ein Festbrennstoffofen
	Elektro-Infrarotheizung im Spitzboden

6.8. Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis ist in der Bauakte vorhanden. Demnach handelt es sich um KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014) und hat einen Endenergiebedarf von 19 kWh/m²a und einen Primärenergiebedarf von 46 kWh/m²a (Bedarfsausweis). Aufgrund dessen ist das Bewertungsobjekt der Energieeffizienzklasse A+ bis A zuzuordnen.



Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder -verbrauch*
A+	unter **30** kWh/(m²a)
A	**30** bis unter **50** kWh/(m²a)
B	**50** bis unter **75** kWh/(m²a)
C	**75** bis unter **100** kWh/(m²a)
D	**100** bis unter **130** kWh/(m²a)
E	**130** bis unter **160** kWh/(m²a)
F	**160** bis unter **200** kWh/(m²a)
G	**200** bis unter **250** kWh/(m²a)
H	über **250** kWh/(m²a)

6.9. Barrierefreiheit

Nicht gegeben

6.10. Außenanlagen

Beete, Pflasterflächen, Terrassenflächen, Rasenflächen

6.11. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich wie folgt zu erkennen:

- kleine Putzschäden an der Garage
- leichte Rissbildung an der Garage

Anmerkung: Während des Ortstermins wurden mir mögliche Baumängel genannt, die ich augenscheinlich nicht erkennen konnte und fachlich auch nicht einschätzen kann. Dies müsste, falls notwendig, durch einen Bausachverständigen überprüft werden. In dieser Wertermittlung bleiben diese Punkte unberücksichtigt.

6.12. Modernisierungen[12]

Seit Fertigstellung wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Zweifamilienhaus mit Doppelhauscharakter in ländlicher Lage von Lennestadt. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Die Aufteilung und die jeweiligen Wohnungsgrößen sind ansprechend. Die derzeitige Nachfragesituation lässt ein wenig an Dynamik nach, ist aber noch immer positiv. Aufgrund der Größe des Objekts und des Zustands wird die Marktfähigkeit als gut eingeschätzt.

6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

7. Verkehrswert

7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.[13] Es handelt sich dabei um

(1) das Vergleichswertverfahren,

(2) das Ertragswertverfahren und

(3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde

[12] lt. Auskunft des Eigentümers
[13] Vgl. § 6 ImmoWertV

gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.[14]

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.[15]

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die

[14] Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV
[15] Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV

entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.[16]

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.[17]

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.[18]

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und

[16] Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV
[17] Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV
[18] Vgl. § 10 ImmoWertV

Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.[19]

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.[20]

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen[21].

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

[19] Vgl. § 31 ff. ImmoWertV
[20] Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV
[21] Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Zweifamilienhaus zu bewerten. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Lennestadt
Gemarkungsname	Elspe
Ortsteil	Theten
Bodenrichtwertnummer	627
Bodenrichtwert	**55 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m²
Lagebeurteilung	3
Freies Feld	Region II

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 55,00 €/m² verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	27.08.2025
Fläche	720 m²
baureifes Land	ja
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Bauweise	offen
Vollgeschosse	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	55,00 €
Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück. Somit muß der Richtwert nicht angepasst werden.	
vorläufiger Bodenwert:	39.600,00 €
Der Bodenwert beträgt somit rd.:	**40.000,00 €**

8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen[22]

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als freistehendes Zweifamilienhaus des Typs 1.21 (Erdgeschoss und Dachgeschoss ausgebaut) einzustufen.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards sind dem Bewertungsobjekt in den nachfolgenden Merkmalen die folgenden Standardstufen zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Einstufung:

[22] siehe auch ImmoWertV

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil [%]
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,1	0,9		9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	830	919	1055	1276	1591	
Gebäudestandardkennzahl						3,35

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 1055	243 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1055	158 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 1055 + 0,5 x 11% x 1276	128 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1055	116 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1055	116 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1055	53 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,1 x 9% x 1055 + 0,9 x 9% x 1276	113 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1591	143 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1055	63 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)	**1133 €/m² BGF**

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart Anlage 5 der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA der AGVGA.NRW		
		1133 €/m² BGF
Ziff. 5.3.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	11,8 % von 1133 €/m²	134 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**1267 €/m² BGF**

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert von 1.267,00 €/m²-BGF.

Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 Korrekturfaktoren für Zweifamilienhäuser angegeben. Der anzusetzende Korrekturfaktor 1,05 kann im vorliegenden Fall angewandt werden.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden) (2021=100) zugrunde gelegt.

Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (II. Quartal 2025) beträgt 133,6 (2021=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index mit dem Verkettungsfaktor 1,411930815 multipliziert werden. Somit ergibt sich 133,6 x 1,411930815 =188,6.

Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 4 ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage von Grundrisszeichnungen und der Bauakte mit rd. 307 m² ermittelt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen

verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wertrelevante Modernisierungen wurden seit 2014 nicht durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt gem. ImmoWertV für diese Objektart 80 Jahre. Das Objekt ist 2014 erstellt worden und somit zum Bewertungsstichtag 11 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich demnach 80 Jahre abzüglich 11 Jahre = 69 Jahre.

Alterswertminderung

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dabei gem. § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$Alterwertminderung\ in\ \% = \frac{Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer}{Gesamtnutzungsdauer} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer gerechneten Restnutzungsdauer von 11 Jahren, beträgt die lineare Alterswertminderung (gem. ImmoWertV) rd. 14,00 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,14.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Die Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse) werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Ich erachte für das Bewertungsobjekt einen Ansatz in Höhe von 13.000,00 € als marktkonform und angemessen.

Die Garage wird mit einem Zeitwert von 33.000,00 € bewertet (siehe auch Punkt 8.5.).

Als besondere Bauteile ist noch die Satteldachgaube anzusetzen. Gemäß Anlage 5 der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA der AGVGA.NRW werden diese wie folgt bewertet:

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile
nach Anlage 5 der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA der AGVGA.NRW - Ziffer 5.4

Gauben	Anzahl	Grundbetrag	zzgl. je m²	Summe Ansichtsfläche(n) m², Front	**Wertansatz**
Flachdachgaube (einschl. Fenster)		1.800 €	1.100 €		
Schleppdachgaube (einschl. Fenster)		1.900 €	1.200 €		
Satteldachgaube (einschl. Fenster)	1	2.100 €	1.400 €	9,5	15.400 €
Balkone	Anzahl	Grundbetrag	zzgl. je m²	Summe Fläche(n) m²	**Wertansatz**
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)		1.000 €	750 €		
Vordächer			je m²	Summe Dachfläche(n) m²	**Wertansatz**
Stahl/Zink			150 €		
Stahl/Edelstahl			300 €		
Stahl/Glas			350 €		
Treppen	Anzahl	je Treppe			**Wertansatz**
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)		6.000 €			
	Stufen	je Stufe			**Wertansatz**
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)		400 €			
Sonstiges					**Wertansatz**
Summe					**15.400 €**

Um den Zeitwert zu erhalten, muss die Alterswertminderung abgezogen werden:

15.400,00 € ./. 14 % = 13.244,00 € rd. 13.200,00 €

Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Methode:
Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtete sich der Gutachterausschuss Olpe bisher nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen

nachzulesen im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt worden. Das Modell entspricht den aktuellen Anforderungen nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV. Nach § 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2024 errechnet. Dabei hat sich folgende Formel ergeben:

Kaufpreis = 0,525833041 x Sachwert + 87.878,13

P1 = 0,525833041 (Steigungsfaktor)
P2 = 87.878,13 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel ermittelt:

ermittelter Sachwert
+/- Marktanpassung (Tabellenwert)
= Verkehrswert

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 100.000,00 € und 750.000,00 €[23].

Gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor 0,65. Aufgrund der Lage, der Größe und des Zustands des Objekts erachte ich für das Bewertungsobjekt einen Marktanpassungsfaktor von 0,65 als marktgerecht und angemessen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse
Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden
Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

[23] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 – Kreis Olpe

Wirtschaftliche Überalterung
Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungskosten
Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

– die anfallenden Kosten,

– die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und

– die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu berücksichtigen.

Bodenverunreinigungen
Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf § 47 ImmoWertV verwiesen.

Eine genaue Abschätzung der Wertminderung von Baumängel/Bauschäden ist nur durch das Einschalten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden oder durch die Ausschreibung und Angebotseinholung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann lediglich ein pauschaler Ansatz erfolgen, der mit entsprechender Ungenauigkeit behaftet ist. Die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus beeinflussen die festgestellten Werte entsprechend.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine Bauschäden/Baumängel (Wohnhaus) erkannt werden.

Ebenso gibt es keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekt, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Verkehrswert (Marktwert)
Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

8.4. Sachwertberechnung

Sachwertberechung nach ImmoWertV

Basisdaten Wertermittlungsobjekt		
Jahr der Wertermittlung	2025	
Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2014	
Bewertungsrelevantes Baujahr	2014	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	69 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,14	
Regionalfaktor des örtlichen Gutacherausschusses	1,0	
Bruttogrundfläche (BGF)	307 m²	
Baupreisindex 2021	133,6	
Baupreisindex 2010	188,6	
Baupreisfaktor 2010 (=Baupreisindex ÷ 100)	1,886	

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr	2010	
Gebäudekategorie	Zweifamilienhaus	
Gebäudetyp	1.21	
Ausstattungsstandardstufe	3,35	
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten	1.267,00 €	

Berechnung		
Kostenkennwert in €/m²		1.267,00 €
Indexierung Basis 2010	1,8860	
Bruttogrundfläche	307,00 m²	
Herstellungskosten		733.595,53 €
Alterwertminderung	14%	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**630.892,16 €**
Zeitwert bauliche Außenanlagen		13.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Garage)		33.000,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile (Gaube)		13.200,00 €
Bodenwert		40.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		**730.092,16 €**
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,65	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)		474.559,90 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Sachwert (gerundet)		**475.000,00 €**

8.5. Sachwertberechnung: Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine separat stehende Doppelgarage mit einem Sektionaltoren. Bei einer Standardstufe 4, einem Baupreisindex von 1,886, einer Bruttogrundfläche von 45 m², einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, einer sich aus der Gesamtnutzungsdauer ergebenen Restnutzungsdauer von 49 Jahren und einer sich wiederum daraus ergebenen Alterswertminderung von rd. 18 % ergibt sich ein Sachwert/Zeitwert von rd. 33.000,00 €. An der Garage konnten augenscheinlich Bauschäden erkannt werden. Sie können nur grob überschlägig bewertet werden. Ein Ansatz in Höhe von 1.000,00 € ist marktgerecht.

Standardstufe	4
NHK 2010	485,00 €
Zu-/Abschlag	
Index	1,886
BGF	45,00 m²
Herstellungskosten	41.161,95 €
Baujahr	2014
übliche GND	60 Jahre
Alter	11 Jahre
RND	49 Jahre
Alterswertminderung	0,18333
vorl. Sachwert	33.615,59 €
BoG	- 1.000,00 €
Sachwert rd.	33.000,00 €

8.6. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Sachwert: 475.000,00 €

Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstückslage wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag mit

475.000,00 €

ermittelt.

Eine zusätzliche Plausibilisierung fand im Rahmen von bekannten Kaufpreisen und Angaben aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses statt. Angaben zu den einzelnen Objekten können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Die Anzahl der ausgewerteten Objekte ist gering und daher statistisch nicht aussagekräftig.

Das Gutachten wurde von mir aufgrund der Besichtigung und der sorgfältigen Prüfung der mir ausgehändigten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Olpe, den 16. September 2025

.....

Thomas Feldmann

DIA Zert
von der DIAZert der Dia Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-IB-143

Recognised European Valuer
Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2022/42
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027

rev
Recognised European Valuer
Thomas Feldmann
REV-DE/IVD/2022/42
TEGoVA

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagenverzeichnis Seite

Anlage 1 Fotodokumentation 30

Anlage 2 Übersichtskarte 47

Anlage 3 Karte von Lennestadt-Theten 48

Anlage 4 Luftbild 49

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte 50

Anlage 6 Rechte Abt. II/Leitungsverlauf 51

Anlage 1 Fotodokumentation



Front-/Seitenansicht/Garage



Frontansicht/Seitenansicht Garage



Frontansicht Garage



Rück-/Seitenansicht



Rückansicht/Terrasse 32a/Luftwärmepumpe



Seitenansicht (Terrasse 32a)



Hauswirtschaftsraum EG 32b



Heizung



Warmwasserpufferspeicher



Bad EG 32b



Küche EG 32b



Essen/Wohnen EG 32b



Wohnen/Festbrennstoffofen EG 32b



Treppe 32b



Zimmer DG 32b



Bad DG 32b



Bad DG 32b



Zimmer DG 32b



Ankleide DG 32b



Zimmer Spitzboden 32b



Treppe/Flur EG 32a



Hauwirtschaftsraum EG 32a



Küche EG 32a



Wohnen EG 32a



Festbrennstoffofen 32a



Zimmer DG 32a



Bad DB 32a



Bad DG 32a



Zimmer DG 32a



Garage



Gartenhaus

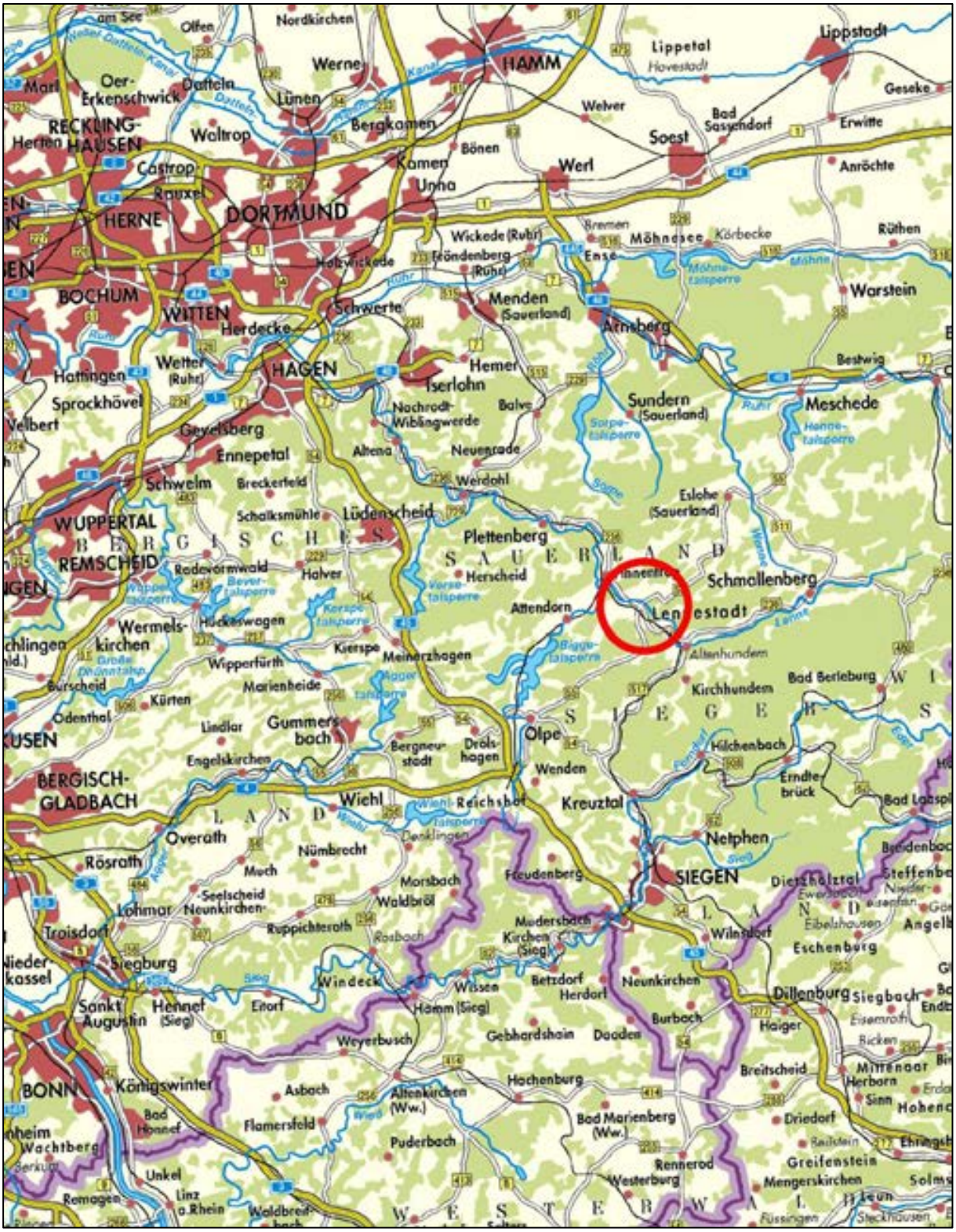


Putzschäden Garage



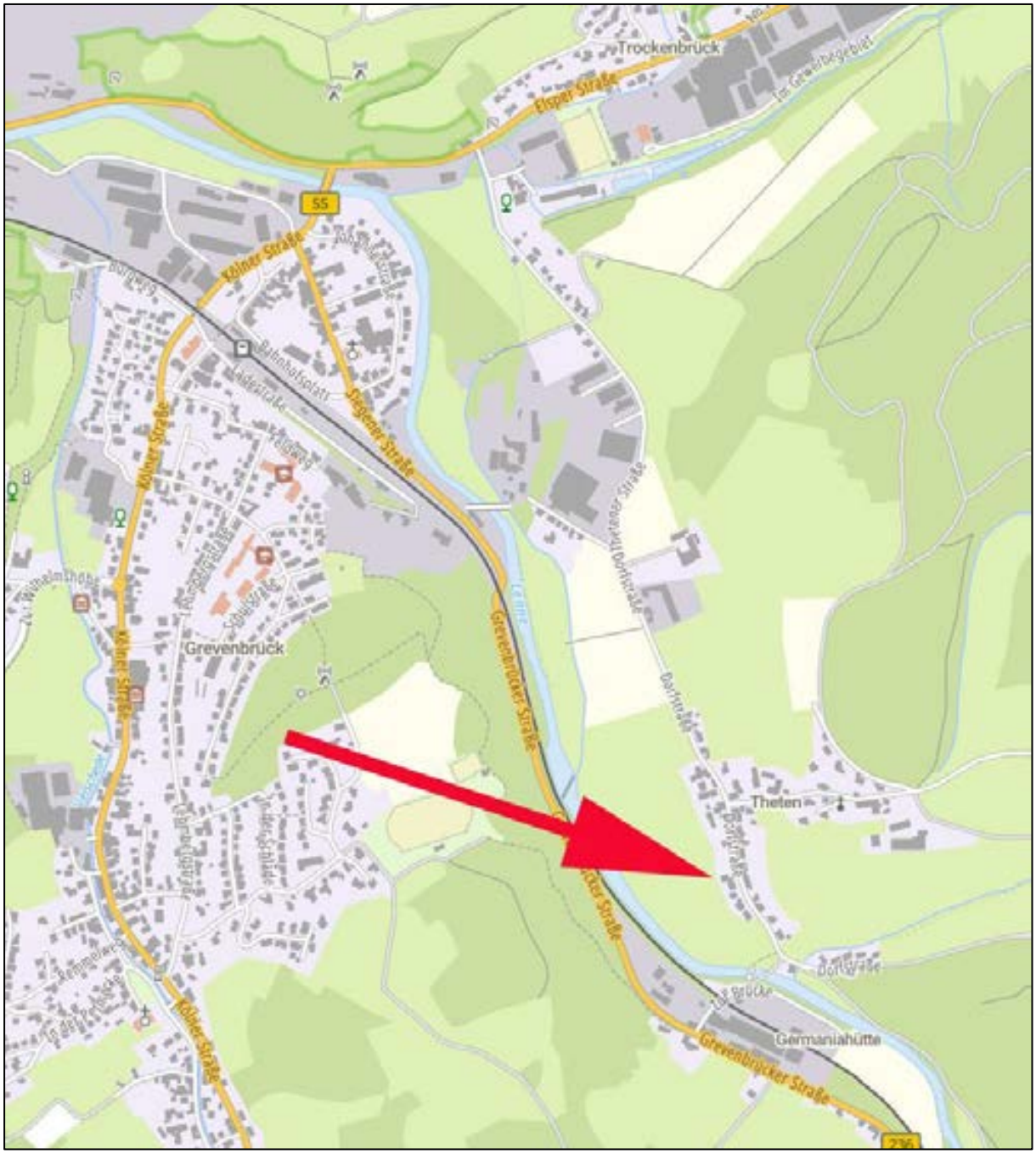
Rissbildung Garage

Anlage 2 Übersichtskarte



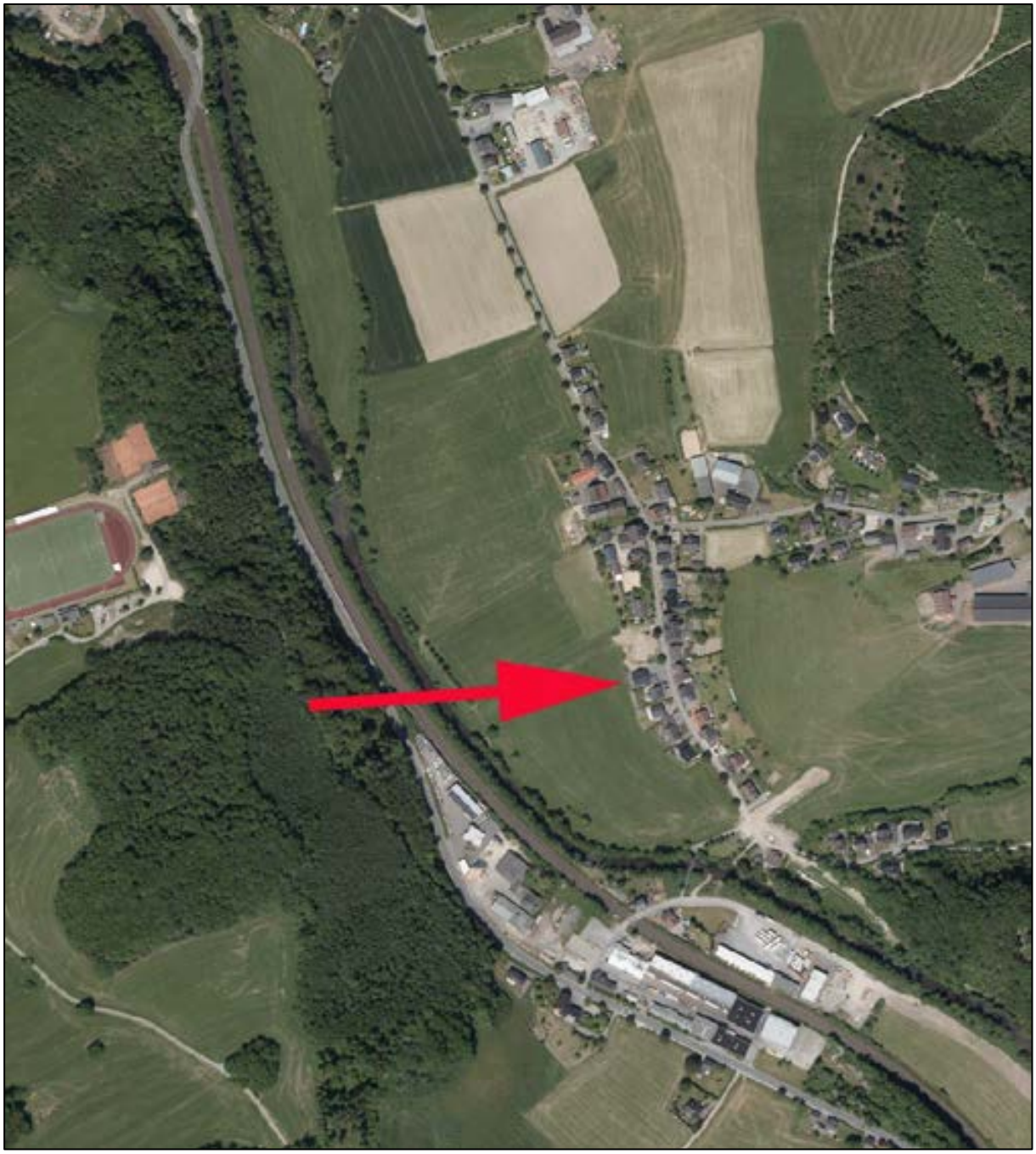
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2025
http://www.lverma.nrw.de

Anlage 3 Karte von Lennestadt-Theten



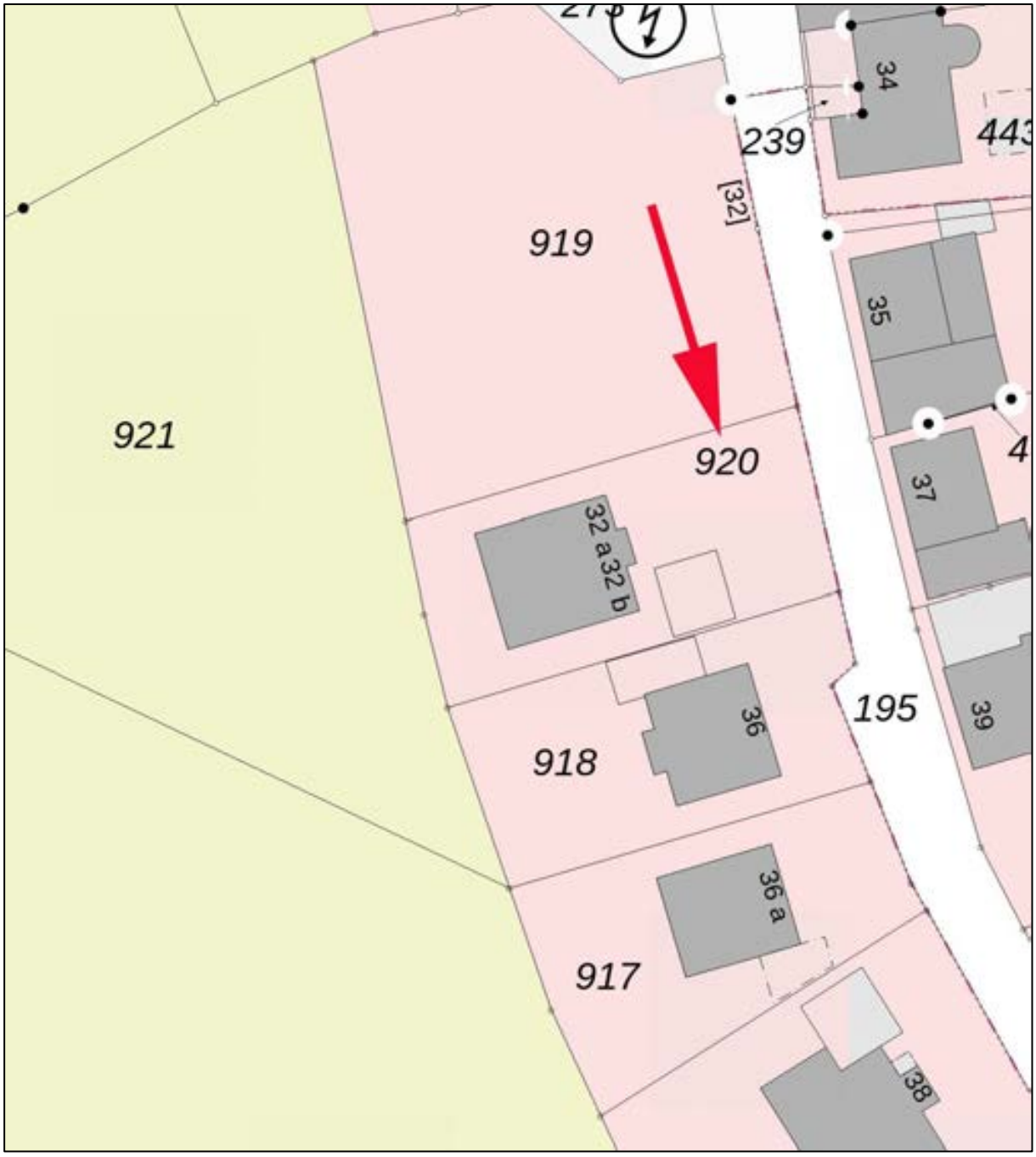
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2025
http://www.lverma.nrw.de

Anlage 4 Luftbild



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2025
http://www.lverma.nrw.de

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

Anlage 6 Rechte Abt. II/Leitungsverlauf

