

**Michael Söhler**



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

Amtsgericht Lennestadt  
Kölner Straße 104

**57368 Lennestadt**

Tel.: 02734/20429

E-Mail: info@immobilienbewertung-soehler.de

Datum: 28.04.2025

AZ. SV: 1/25

**AZ. AG: 009 K 021/18 (Aktualisierung  
des Wertgutachtens vom 19.04.2019)**

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 Wohn- und Geschäftshaus (14) und einem Einfamilienwohnhaus nebst  
Garage und Geräteschuppen (14a) bebauten Grundstück in 57399  
Kirchhundem – Oberhundem, Hauptstraße 14 und 14a.**



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

**Der Verkehrswert für die Grundstücke insgesamt als wirtschaftliche Einheit wurde  
zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 ermittelt mit rund  
**441.000 €.****

### Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 111 Seiten. Diese enthalten 10 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	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, Mietverträge, Historie und Sachverhalte .....	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1 Lage.....	8
2.1.1 Großräumige Lage.....	8
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 .....	14
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	14
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation.....	14
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung .....	15
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2 Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 14 .....	16
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	17
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Hauptstraße 14.....	19
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss .....	19
3.2.2.4 Ausstattung und Zustand im Keller- und Erdgeschoss .....	23
3.3 Einfamilienwohnhaus Hauptstraße 14 a.....	25
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.3.2 Ausführung und Ausstattung.....	26
3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	26
3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Hauptstraße 14 a.....	28
3.3.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit .....	28
3.4 Nebengebäude Garage .....	31
3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	31
3.4.2 Gebäudekonstruktion .....	31
3.5 Nebengebäude Geräteschuppen .....	32
3.6 Außenanlagen .....	32
3.7 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft.....	32
4 Verkehrswertermittlung .....	33
4.1 Grundstücksdaten.....	33
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	33
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	33
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	33
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	34
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren .....	35
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	35

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“ .....	36
4.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“ .....	37
4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“ .....	37
4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“ .....	39
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.4.3 Ertragswertberechnung.....	42
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	43
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“ .....	47
4.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“ .....	48
4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
4.6.3 Sachwertberechnung .....	52
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	53
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	64
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	64
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	64
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	64
4.7.4 Verkehrswert insgesamt als wirtschaftliche Einheit .....	65
4.8 Einzelwerte für die Grundstücke Flurstück 275 und 274.....	65
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	66
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	66
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	67
6 Verzeichnis der Anlagen .....	67
Anlage 6.1: Übersichtskarte .....	im Originalgutachten
Anlage 6.2: Straßenkarte (Umgebungskarte).....	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 Bewertungsteilbereiche .....	im Originalgutachten
Anlage 6.6: Berechnung der Nutzfläche und Wohnfläche.....	im Originalgutachten
Anlage 6.7: Fotos .....	im Originalgutachten
Anlage 6.8: Grundrisszeichnungen .....	im Originalgutachten
Anlage 6.9: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	im Originalgutachten
Anlage 6.10: Untergrunderkundung für das Einfamilienhaus Hauptstraße 14a ....	im Originalgutachten

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit) bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (HsNr. 14) und einem Einfamilienwohnhaus (HsNr. 14a) nebst Garage und einem Geräteschuppen		
Objektadresse:	Hauptstraße 14 und 14a 57399 Kirchhundem – Oberhundem		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberhundem, Blatt 698 lfd. Nr. 3; Grundbuch von Oberhundem, Blatt 698 lfd. Nr. 4.		
Katasterangaben:	Gemarkung: Oberhundem Flur: 17 Flurstück: 275                      Flächengröße: 1.774 m <sup>2</sup> Flurstück: 274                      Flächengröße: 43 m <sup>2</sup> .		

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Zwangsversteigerungsabteilung Kölner Straße 104 57368 Lennestadt  Auftrag vom 22.01.2025 (Datum des Auftragschreibens) zur Aktualisierung des am 18.04.2019 erstellten Gutachtens		
Eigentümer:	.		

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.		
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Tag der Ortsbesichtigung:	14. März 2025		
Qualitätsstichtag:	14.03.2025, 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.

Umfang der Besichtigung:

Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachten-erstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (AZ. 9 K21/18)
- Abschrift des Grundbuchs von Oberhundem Blatt 698 (Ausdruck vom 22.01.2025)
- Gutachterliche Stellungnahme vom 10. September 2020 durch den Sachverständigen für Schimmelpilzbeseitigung und Bauschadenbewertung M. Born
- Befund 6440/20, Untergrunderkundung für Haus-Nr. 14a durch das Sachverständigenbüro Sängler, Siegen vom 30.12.2020.

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte<sup>1</sup>
- Straßenkarte (Umgebungskarte)<sup>1</sup>
- Luftbild<sup>1</sup>
- aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 vom 01.04.2019
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2025, Internetauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) vom 09.03.2025
- schriftliche Auskunft vom 03.12.2018 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Kirchhundem<sup>2</sup>
- schriftliche Auskunft vom 03.12.2018 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Kirchhundem<sup>2</sup>
- schriftliche Auskunft vom 10.12.2018 aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreis Olpe
- telefonische Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 11.12.2018
- schriftliche Auskunft vom 10.12.2018 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe

<sup>1</sup> Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de) vom 11.04.2019.

<sup>2</sup> Die erneute Anfrage bezüglich Bauplanungs- und Bauordnungsrecht das Bewertungsgrundstück betreffend wurde durch die Gemeinde Kirchhundem am 10. März 2025 dahingehend beantwortet, dass sich keine Veränderungen zur Auskunft des Jahres 2018 ergab. Bei den weiteren Auskünften wird unterstellt, dass auch hier keine Veränderungen zu verzeichnen sind.

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) als Bauaktenleihe
- Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 03.12.2018
- Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für den Kreis Olpe
- Gewerblicher Mietspiegel 2023 – 2025 für den IHK-Bezirk Siegen
- Mietverträge
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

## 1.4 Kurzbeschreibung, Mietverträge, Historie und Sachverhalte

Bei der in Rede stehenden Immobilie Hauptstraße 14 in Kirchhundem – Oberhundem handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (HsNr. 14) mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (aktuelle Nutzung). Bis zum 31.12.2022 befand sich in den straßenseitigen Räumlichkeiten des Erdgeschosses die Sparkassenzweigstelle Attendorn Lennestadt Kirchhundem. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet.

Das ca. 25 Meter zurückgesetzte Einfamilienwohnhaus trägt die Hausnummer 14a, zu diesem Grundstücksbereich gehört auch eine freistehende Garage und ein Geräteschuppen in der südwestlichen Grundstücksecke. Gemäß den Mitteilungen im Besichtigungstermin handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt Hauptstraße 14a um ein Einfamilienwohnhaus<sup>3</sup>, welches auch als solches geplant wurde. Im Erdgeschoss wohnt derzeit die Eigentümerin, das Ober- und Dachgeschoss wird von ihrem Enkel nebst Freundin bewohnt. Gemäß der Aussage im Besichtigungstermin standen die Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss von 2011 bis 2022 leer.

Das in Rede stehende Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

Übersicht der Wohnungen			
Gewerbe/Wohnung	Fläche	Mieter/Nutzer	Mietvertrag
Erdgeschoss Haus Nr. 14	ca. 113 m <sup>2</sup>		kein Mietvertrag
Obergeschoss Haus Nr. 14	ca. 109 m <sup>2</sup>		Mietvertrag liegt vor
Dachgeschoss Haus Nr. 14	ca. 102 m <sup>2</sup>		Mietvertrag liegt vor
Erdgeschoss Haus Nr. 14a	ca. 98 m <sup>2</sup>		kein Mietvertrag
Ober- und Dachgeschoss Haus Nr. 14a	ca. 90 m <sup>2</sup>		kein Mietvertrag

Gemäß der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde Kirchhundem sind keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen das Bewertungsobjekt betreffend bekannt. Eine Gewerbebeanmeldung liegt nicht vor. Dem Unterzeichner liegen 2 Mietverträge vor. Im Einzelnen handelt es sich um die Mietverträge zu den 2 Wohnungen im Gebäude Hauptstraße 14:

### Wohnung Obergeschoss Hauptstraße 14:

Die Wohnung ist gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 01.03.2003 seit dem 01.03.2003 für unbestimmte Zeit vermietet. Der derzeitige Mietzins beträgt laut Mietvertrag monatlich 388,04 € für die Räume im 1.

<sup>3</sup> Die erste Baugenehmigung des Gebäudes 14a wurde unter dem Titel „Ausbau des Stallgebäudes zu Wohnzwecken“ am 04.03.1986 erteilt. In den hierzu gehörenden Grundrisszeichnungen ist lediglich 1 Wohneinheit eingezeichnet. Die nächste Baugenehmigung „Anbau, Umbau des Wohnhauses“ wurde am 14.02.1994 erteilt.

Hier sind Wirtschaftsräume angebaut worden und die im Erdgeschoss befindlichen Garagen wurden zu einem großen Wohnzimmer mit Küche umgebaut. Aber auch hier sind in den Grundrisszeichnungen nur 1 Wohneinheit verzeichnet. Somit wird der Begriff „Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus“ in den Baugenehmigungen leider nie erwähnt. Jedoch ist in den Grundrissen immer nur eine Wohneinheit eingezeichnet worden.

Obergeschoss zuzüglich Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung<sup>4</sup>. Der Mieter ist berechtigt, die Waschküche und den Trockenraum im Rahmen der Hausordnung zusammen mit den anderen Bewohnern zu nutzen.

Wohnung Dachgeschoss Hauptstraße 14:

Die Wohnung ist gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 08.04.2008 seit dem 01.04.2008 für unbestimmte Zeit vermietet. Der derzeitige Mietzins beträgt laut Mietvertragsanpassung vom 18.07.2022 monatlich 456,00 € für die Räume im Dachgeschoss zuzüglich 150,00 €/Monat Heizkostenabschlagzahlung (Holzhackschnitzel) und 169,08 € Betriebskostenvorauszahlung.

Eine Kautions ist gemäß den vorliegenden Mietverträgen nicht vereinbart.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie der verfahrensgegenständigen Immobilie, wie sie den vorliegenden Bauakten und den Mitteilungen im Besichtigungstermin entnommen wurden:

ca. 1946	Errichtung eines Stallgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ( <i>Hauptstraße 14a</i> ).
ca. 1983	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Gaststätte und Sparkasse), Az. 7-234/82, ( <i>Hauptstraße 14</i> ).
ca. 1983/84	Aufstockung des ehemaligen Stallgebäudes
ca. 1986	Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Stallgebäude) in ein Wohngebäude, Az. 7-1/86, ( <i>Hauptstraße 14a</i> )
ca. 1994	Wohnhausumbau und Erweiterung, ( <i>Hauptstraße 14a</i> ), Az. 7/303-93
ca. 1994	Neubau einer Einzelgarage (Az. 7/264-93).

**Die Grundstücke, Flurstücke 275 und 274, 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 beide Grundstücke insgesamt. Zu den Einzelwerten siehe Abs. 4.8, Seite 65.**

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 den Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II belastet.**

<sup>4</sup> Gemäß der mündlichen Mitteilung der Eigentümerin beläuft sich die aktuelle Betriebskosten- und Heizkostenpauschale für die 1. Obergeschosswohnung in etwa der Höhe der Dachgeschosswohnung.

## 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, Lenne-stadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km<sup>2</sup> 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 waldreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Die Gemeinde Kirchhundem liegt im Südosten des Kreises Olpe im Südsauerland und gehört zum so genannten Bilsteiner Bergland. Kirchhundem ist mit einer Fläche von 147,8 km<sup>2</sup> die flächengrößte Gemeinde des Kreises Olpe. Die flächenhafte Ausdehnung beträgt 12 Kilometer in Nord-Süd-Richtung und 22 Kilometer von Ost nach West. Die Gemeinde Kirchhundem in ihrer heutigen Ausdehnung wurde zum 1. Juli 1969 anlässlich der kommunalen Neugliederung gebildet und besteht aus 38 Ortsteilen. In der Gemeinde Kirchhundem haben namhafte Unternehmen der verschiedensten Branchen wie der Elektroindustrie, der Automobilzulieferer, der Metallverarbeitung sowie ein Unternehmen der Papierverarbeitung ihren Produktionsstandort. Zahlreiche Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen runden das Spektrum des attraktiven Wirtschaftsstandortes ab. Die Gemeinde Kirchhundem liegt in der Wirtschaftsregion des Südsauerlandes. Das Ruhrgebiet und die Rhein-Main-Schiene sind in günstigen Zeiträumen durch ein gut ausgebautes Landes- und Bundesstraßennetz erreichbar. Über die Bundesautobahnanschlusstellen Olpe-Süd und Olpe besteht ein zügiger Anschluss an die Bundesautobahnen. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Kirchhundem beträgt ca. 11.483 (Stand 31.12.2023)



Kommunalprofil Kirchhundem:  
(23.05.2024<sup>5</sup>)

Regierungsbezirk Arnsberg  
Gemeindetyp:  
Größere Kleinstadt (10.000 Einwohner und mehr)

Fläche insgesamt:	14.863 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.402 ha
Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche	13.461 ha

Bevölkerungsdichte (Einwohner je km <sup>2</sup> ):	
Insgesamt	77,0
Siedlungs- und Verkehrsfläche	816,3

Bevölkerungsstand:  
Kirchhundem insgesamt (31.12.2022) 11.445  
Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung  
je 1.000 Einwohner (2018 – 2022):  
Kirchhundem insgesamt - 3,0 %

Bevölkerungsstruktur am 31.12.2022 nach  
Altersgruppen:

unter 6	617
6 bis unter 18	1.259
18 bis unter 25	880
25 bis unter 30	629
30 bis unter 40	1.342
40 bis unter 50	1.286
50 bis unter 60	1.996
60 bis unter 65	977
65 und mehr	2.459

Bevölkerungsstruktur (in Prozent):

unter 6	~ 5,4 %
6 bis 18	~ 11,0 %
18 bis 25	~ 7,7 %
25 bis 50	~ 28,4 %
50 bis 65	~ 17,4 %
65 und mehr	~ 30,0 %

Bevölkerungsvorausberechnung:  
1.1.2023 – 1.1.2050 - 5,5 %

Durchschnittliche Wanderungen  
(2018– 2022):

Zugezogene insgesamt	594
Fortgezogene insgesamt	576
Schulen insgesamt:	3.

Ort und Einwohnerzahl:

Das Dorf Oberhundem liegt östlich von Kirchhundem in ca. 414 m Höhe in einem Talkessel am Rande des Rothaarkamms am Oberlauf der Hundem. Erste urkundliche Erwähnung fand der Ort im Jahre 1308, alten Überlieferungen zufolge soll die Siedlung bereits vor 1000 nach Christus entstanden sein. So feierte Oberhundem bereits 1927 sein 1000-jähriges Bestehen. Die offizielle 700-Jahr-Feier wurde 2008 in

<sup>5</sup> Quelle: www.it.nrw.de.

Oberhundem gefeiert. Oberhundem ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Das bekannteste Bauwerk in Oberhundem ist das Schloss Adolfsburg, ein Wasserschloss aus dem 17. Jahrhundert. Lohnende Ausflugsziele sind der Rhein-Weser-Turm, der Wildpark Sauerland (ehemals Panoramapark) und das Alpenvereinshaus. Zum 31.12.2022 leben in Oberhundem ca. 887 Einwohner.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Westen: Köln (ca. 105 km)

im Süden: Siegen (ca. 40 km)

im Westen: Olpe (ca. 30km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 140 km entfernt)

Bundesstraßen:

keine, durch den Ort verläuft die L 553

Autobahn:

A 45 Anschlussstelle Olpe (ca. 35 km entfernt)

A 45/ A 4 Anschlussstelle Wenden (ca. 40 km entfernt)

Flughafen:

Frankfurt a.M. (ca. 170 km entfernt)

Köln (ca. 115 km entfernt)

Siegerlandflughafen im Süden des Kreis Siegen – Wittgenstein in der Gemeinde Burbach (ca. 70 km).

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Die Bewertungsobjekte Hauptstraße 14 und 14a liegen in Ortskernnähe von Oberhundem, die Entfernung zum Dorfzentrum beträgt ca. 0,2 Kilometer. Die notwendigsten Einkäufe können in Oberhundem erledigt werden. Während es im Ort noch einen Kindergarten in katholischer Trägerschaft gibt, wurde die katholische Grundschule St. Lambertus 2013 geschlossen. Die Kinder von Oberhundem besuchen seitdem die Grundschule in Heinsberg. Weiterführende Schulen befinden sich mit der Gemeinschaftshauptschule in Kirchhundem, der Realschule in Lennestadt-Meggen, dem städtischen Gymnasium in Lennestadt-Altenhundem und dem privaten Gymnasium Maria-Königin in Lennestadt - Altenhundem. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; die Gemeindeverwaltung in Kirchhundem ist ca. 8 Kilometer entfernt, die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Wohnlage:

Die Wohnlage ist als gute Wohnlage zu qualifizieren ohne nennenswerte Beeinträchtigungen durch

	Immissionen (Straßenverkehr) in einem durchschnittlich nachgefragten Wohnumfeld. Die Geschäftslage wird als mittlere Geschäftslage qualifiziert.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1-2 geschossige Bauweise, ca. 50 Meter in östlicher Richtung befindet sich ein Kinderspielplatz.
Beeinträchtigungen:	Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen feststellen.
Topographische Grundstückslage:	Tallage, ebene Grundstückslage, straßenabgewandter Garten mit Südausrichtung.

## 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form:

Flurstück 275:

Straßenfront: ca. 37,0 m  
Mittlere Breite: ca. 40,5 m  
Mittlere Tiefe: ca. 46,5 m

Flurstück 274:

Straßenfront: ca. 2,0 m  
Mittlere Breite: ca. 1,7 m  
Mittlere Tiefe: ca. 20,0 m

Grundstücksgrößen:

Flurstück Nr. 275	Größe: 1.774 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 274	Größe: <u>43 m<sup>2</sup></u>
	insgesamt: 1.817 m <sup>2</sup>

Bemerkung:

Die Bewertungsgrundstücke verfügen über eine unregelmäßige Grundstücksform.

## 2.3 Erschließung

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landstraße 553), Zone 30

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, geteerte Gehwege zum Bewertungsobjekt hin

**Anmerkung:**

***Östlich der Bewertungsgrundstücke befindet sich mit Flurstück 614 eine öffentliche Verkehrsfläche, welche die seitlichen Parkplätze und den hinteren Grundstücksbereich erschließt. Im Süden angrenzend liegt Flurstück 277, ein lediglich ca. 1,5 m breiter Fußweg (geteert). Bei dem Flurstück 277 handelt es sich um ein herrenloses Grundstück, welches nicht im Grundbuch eingetragen ist und im Liegenschaftskataster als „nicht ermittelter Eigentümer“ geführt wird.***

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäfts-  
hauses sowie des Einfamilienwohnhauses und der  
Garage, augenscheinlich befindet sich der Geräte-  
schuppen im Südwesten in Grenznähe, Einfriedungen  
(Hecke) lediglich im Süden zum Fußweg hin.

**Anmerkung:**

**Die auf Flurstück 667 an das Wohnhaus Hauptstraße  
Nr. 10 angebaute Garage wurde auf das  
Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup>  
überbaut<sup>6</sup>.**

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine  
Grundwasserschäden

Altlasten:

Laut telefonischer Auskunft vom 11.12.2018 sind für  
die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im  
Altablagerungskataster 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  
22.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des  
Grundbuchs von Oberhundem Blatt 698 folgende  
Eintragungen:

*II/2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Lennestadt, 9 K 21/18). Eingetragen am  
12.06.2018.*

Die vorgenannten Eintragung ist nicht wertbe-  
einflussend, da diese nach Zuschlag gelöscht wird, d.h.,  
die Grundstücke gehen diesbezüglich lastenfrei über.

**Anmerkung:**

**Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des  
Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in  
diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon**

---

<sup>6</sup> Ein Überbau wird in § 912 BGB geregelt. Demnach handelt es sich um einen rechtswidrigen, aber entschuldigten Überbau. Voraussetzung gemäß § 912 BGB: der Überbauende handelt nicht vorsätzlich (also bewusst) oder grob fahrlässig und der betroffene Nachbar widerspricht weder vor noch sofort nach der Überbauung. Hieraus ergeben sich folgende Rechtsfolgen:

- Der Nachbar hat ebenso wie sein Rechtsnachfolger den Überbau zu dulden. Es handelt sich um eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung.
- Eigentümer des ganzen Gebäudes ist der Überbauende.
- Der Nachbar erhält eine Überbaurente als Ausgleich für die Duldungspflicht. Die Höhe der Überbaurente orientiert sich am Verkehrswert des überbauten Grundstücksteils im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Im vorliegenden Bewertungsfall betrug der Bodenwert im Jahr 1967 10,00 DM/m<sup>2</sup> = 5,11 €/m<sup>2</sup>, so dass eine Überbaurente sehr gering ist und in den Rundungen der Verfahrensergebnissen unter geht.

**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 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung ist im Bereich der in Rede stehenden Grundstücke kein Bergbau dokumentiert.

Wohnungsbindung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung durch den Kreis Olpe besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung (Bindungsende war am 31.01.2000).

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 Grundstücke liegen gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreis Olpe vom 10.12.2018 keine wertbeeinflussenden Eintragungen durch Baulasten vor.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Kirchhundem vom 03.12.2018 ist festzuhalten, dass die in Rede stehenden Gebäude „Hauptstraße 14 und 14a“ nicht unter Denkmalschutz gestellt sind.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (seit 23.07.1998) der Gemeinde Kirchhundem sind die Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und 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.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Feststellungen getroffen:**

**Es wurde festgestellt, dass in der südwestlichen Grundstücksecke (Bewertungsteilbereich B) eine Gartenhütte ohne behördliche Genehmigung errichtet wurde. Nach diesseitiger Auffassung dient diese Hütte lediglich dem Abstellen von Gartengeräten etc., es wird unterstellt, dass ein Aufenthaltsraum nicht vorhanden ist. Gemäß LBauO NRW § 62 Nummer 1 Buchstabe a) sind Gebäude bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten nicht genehmigungsbedürftig.**

**Die Grundrisse im Gebäude Hauptstraße 14 stimmen nicht exakt mit den vorliegenden Bauunterlagen überein. Gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin sind diese marginalen Abweichungen bereits seit Errichtung des Gebäudes vorhanden.**

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand:  
(Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Kirchhundem sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

## **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 Wohn- und Geschäftshaus (Hauptstraße 14) und einem Einfamilienwohnhaus (Hauptstraße 14a) mit Anbauten und Nebengebäuden bebaut. Die Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die weitere 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 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Wertermittlung nur die Objektbesonderheiten (z.B. Schäden) berücksichtigt sind, die entweder vom Eigentümer bzw. Mieter mitgeteilt oder bei der Objektbesichtigung ohne bauteilzerstörende Eingriffe erkannt 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 Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 14

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	dreigeschossiges, einseitig angebautes, genehmigt als Wohn- und Geschäftshaus, der Spitzboden ist nicht ausgebaut, geringfügig im südlichen Gebäudebereich unterkellert, Satteldach, giebelständig, mit straßenseitig an der westlichen Traufseite eingeschossigem Anbau, ebenfalls Satteldach, traufständig.
Baujahr:	ca. 1983 (AZ. 7-234/82)
Grundflächenzahl <sup>7</sup> (GRZ):	ca. 0,4 (bezogen auf beide Bewertungsgrundstücke)
Geschossflächenzahl <sup>8</sup> (GFZ):	ca. 0,4 (bezogen auf beide Bewertungsgrundstücke)
Geschosshöhen (gemäß Bauakte):	Erdgeschoss: ca. 2,75 m, ca. 2,70 m in der ehemaligen Sparkasse Obergeschoss: ca. 2,50 m Dachgeschoss: ca. 2,55 m
Außenmaße Hausnr. 14:	ca. 14,75 m x 9,96 m ca. 6,13 m x 5,60 m (eingeschossiger Anbau) ca. 2,45 m x 9,88 m (Windfang, Spänebunker)

**Anmerkung:**

*Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen Bauzeichnungen als auch der Automatisierten Liegenschaftskarte bzw. den Vermessungsunterlagen 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.*

**wohnwertabhängige** Wohnfläche:  
(vgl. Anlage 6.6, Seite 74 und 75)

Wohnung OG 109,19 m<sup>2</sup>  
Wohnung DG 104,46 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

*Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauakten. Die Berechnungen wurde in Anlehnung an die WoFlV (Wohnflächenverordnung) und die Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) durchgeführt. Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.*

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt rd. 112,77 m<sup>2</sup>. Die Räumlich-

<sup>7</sup> § 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.

<sup>8</sup> § 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 Abstandflächen zulässig sind, unberücksichtigt.



(vgl. Anlage 6.6, Seite 73)

keiten im rückwärtigen EG haben eine Fläche von ca. 34,70 m<sup>2</sup>.

**Anmerkung:**

**Die Nutzflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR) und der MF-G (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum).**

Sanierungen/Modernisierungen:

Gemäß den Auskünften im Besichtigungstermin wurden in den letzten 15 – 20 Jahren mit Ausnahme des Einbaus der Heizungsanlage keine weiteren Modernisierungen durchgeführt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss ist schwellenfrei, im Gebäude besteht keine Barrierefreiheit.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt, Sockel abgesetzt

**Anmerkung:**

**Die Putzfläche der straßenseitigen Giebelfläche zeigt Verschmutzungen vermutlich nach der Entfernung einer Werbetafel. Am westlichen Anbau im Erdgeschossbereich des ehemaligen Sparkassengebäudes ist nach Ausbau des Tresors ein Putzfläche schadhaft.**

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente B 15
Umfassungswände Kellergeschoss:	Stahlbetonwände (wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion)
Umfassungswände Erdgeschoss:	Hbl 50 II, Stahlbetonskelett
tragende Innenwände Erdgeschoss:	Hbl 50 II, Hlz 150
nicht tragende Innenwände Erdgeschoss:	V 25, Hlz 150
Umfassungswände Ober- und Dachgeschoss:	Hbl 25 II, Hlz 150 II
tragende Innenwände Ober- und Dachgeschoss:	Hbl 25 II, Hlz 150 II
nicht tragende Innenwände Ober- und Dachge.:	V 25

Geschossdecken:	EG – Decke: Stahlbetondecke OG – Decke: Stahlbetondecke DG – Decke: Holzbalkendecke
Hauseingänge:	<u>Eingang an der westlichen Traufseite des Anbaus:</u> Holztür mit Lichtausschnitten, seitlichen Glaselementen und Oberlichtern, vierstufige Eingangstreppe mit Podest, vernachlässigt <u>Nebeneingang zum Anbau an der westlichen Giebelseite:</u> einflügelige Holztür mit Lichtausschnitten, dreistufige Eingangstreppe, Betonmauer mit aufsitzendem Geländer <u>Eingang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss:</u> zweiflügelige Eingangstür aus Holz im südlich an das Hauptgebäude angebauten Windfang
Treppen:	<u>Kellergeschosstreppe:</u> Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, einfaches Holzgeländer, einläufig, im Antritt viertelgewendelt <u>Erdgeschossstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinstufen, einläufig, im Austritt viertelgewendelte Treppe <u>Obergeschossstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinstufen, einläufig, im Austritt viertelgewendelte Treppe <u>Dachgeschossstreppe:</u> Holzeinschubtreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparrendach aus Nadelholz mit Aufbauten, Pfettendach 45°, Firstrichtung Nord-Süd bzw. Ost-West beim Anbau  <u>Dachform:</u> Satteldächer  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine  Dachrinnen und Fallrohre aus Zink  <u>Kamine:</u> über dem Dach verschiefert

**Anmerkung:**

**Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss konnte geringfügig eingesehen werden, eine Zwischensparrendämmung und die Dämmung der obersten Geschossdecke ist erkennbar.  
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/ (m<sup>2</sup>K) 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 Hauptstraße 14

Kellergeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 96):

Treppe mit Flur, Heizungsraum

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 97):

Anbau: Eingang, Nebeneingangsbereich, WC, Wartungsraum

Hauptgebäude: Werkstatt/Hobbyraum;

Rückwärtig Gebäudebereich: Treppenhaus mit Flur, Abstellraum, Hobbyraum, Bad

Obergeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 98):

Treppenhaus; Diele mit Garderobe, WC, Abstellraum, Ankleide, Bad, Eltern, Wohnen/Essen, Küche

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 99):

Treppenhaus; Vorratsraum, Diele mit Garderobe, WC, Kind, Abstellraum, Bad, Eltern, Wohnen/Essen, Küche.

### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:

Obergeschoss:

Treppenflur:	Fliesen
Diele:	Fliesen
WC:	Fliesen
Abstellraum:	Fliesen
Ankleide:	Laminat
Bad:	Fliesen
Eltern:	Teppich
Wohnen/Essen:	Fliesen
Küche:	Fliesen

*Anmerkung:*

*Die Fliesen im Sanitärbereich sind teilweise schadhaft.*

Dachgeschoss:

Treppenflur:	Fliesen
Vorratsraum:	Fliesen
Diele:	Fliesen
WC:	Fliesen
Kind:	Teppich auf Spanplatten
Abstellraum:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Eltern:	<b>nicht besichtigt</b>
Wohnen/Essen:	Fliesen
Küche:	Fliesen

Innenwandbekleidung/-ansichten:

Obergeschoss:

Treppenflur:	Putz
Diele:	Tapete
WC:	Fliesen raumhoch
Abstellraum:	Raufaser
Ankleide:	Raufaser
Bad:	Fliesen raumhoch
Eltern:	Raufaser
Wohnen/Essen:	Tapete bis ca. 1,0 m Höhe, darüber Anstrich
Küche:	Raufaser, an Objektwand Fliesenspiegel

Dachgeschoss:

Treppenflur:	Putz
Vorratsraum:	Putz
Diele:	Tapete
WC:	Fliesen bis ca. 1,8 m Höhe, darüber Putz
Kind:	Tapete
Abstellraum:	Tapete
Bad:	Fliesen raumhoch
Eltern:	<b>nicht besichtigt</b>
Wohnen/Essen:	Tapete
Küche:	Tapete, an Objektwand Fliesenspiegel

*Anmerkung:*

*In der Küche ist eine Spannungsriss im Übergangsbereich zur Decke sichtbar.*

Deckenbekleidungen/-ansichten:

Obergeschoss:

Treppenflur:	Anstrich
Diele:	Paneele
WC:	Vertäfelung
Abstellraum:	Paneele
Ankleide:	Vertäfelung
Bad:	Vertäfelung
Eltern:	Vertäfelung
Wohnen/Essen:	Vertäfelung
Küche:	Vertäfelung

Dachgeschoss:

Treppenflur:	Anstrich
Vorratsraum:	Vertäfelung
Diele:	Vertäfelung
WC:	Vertäfelung
Kind:	Vertäfelung
Abstellraum:	Vertäfelung
Bad:	Anstrich
Eltern:	<b>nicht besichtigt</b>
Wohnen/Essen:	Anstrich
Küche:	Vertäfelung

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff im Ober- und Dachgeschoss, Außenfensterbänke als Betonbänke mit Blechabdeckungen ausgebildet

*Anmerkung:*

*Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin sind die Rollläden an der westlichen Traufseite im Obergeschoss schadhafte.*

Wohnungseingangstüren:

Tür mit großem Lichtausschnitt

Zimmertüren:

glatte Holztüren, gleiche Zargen

Wasserinstallation:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupfer

Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung entsprechend dem Baujahr des Gebäudes, insgesamt 4 Stromzähler vorhanden
Heizung:	Hackschnitzelanlage Öko Therm der Firma A.P. Bioenergietechnik GmbH, Baujahr 2010, Nenn-Wärmeleistung max. 49 kW bei Holzhackschnitzel, 3 Pufferspeicher, Hackschnitzellagerung im angrenzenden Spänebunker Flachheizkörper mit Thermostatventilen

**Anmerkung:**

***Das GEG<sup>9</sup> 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 abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028.***

***Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.***

***Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.***

***Weiterhin ist geregelt:***

***Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.***

**Für das Bewertungsobjekt gilt:**

***Die Heizungsanlage muss nicht ausgetauscht werden, nötige Reparaturen an der Heizung können durchgeführt werden.***

***Gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin verursacht die Anlage seit langer Zeit hydraulische Probleme. Demnach sind die Pufferspeicher falsch einge-***

---

<sup>9</sup> 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>bunden, die Rücklaufanhebungen sind zu klein, die Umwälzpumpen sind in einem schlechten, äußeren Zustand. Außerdem sind die Rohrleitungen nicht gedämmt.</i></p> <p><i>Der Heizkessel wurde mittlerweile dreimal geschweißt, im Herbst 2020 stand der Kellerraum unter Wasser.</i></p>
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage werden lediglich die Räume im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 14a versorgt, alle weiteren Wohnungen/Räumlichkeiten beziehen das Warmwasser über Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	<p><u>Wohnung Obergeschoss:</u> <u>WC:</u> Waschbecken, Toilette Sanitärfarbe: beige <u>Bad:</u> Toilette, Waschbecken, Dusche, Badewanne Sanitärfarbe: beige</p> <p><i>Anmerkung:</i> <b><i>Einige Fliesen an der Duschwanne fehlen (nach Feuchteschaden).</i></b></p> <p><u>Wohnung Dachgeschoss:</u> <u>WC:</u> Waschbecken, Toilette Sanitärfarbe: beige <u>Bad:</u> Toilette, Waschbecken, Dusche, Badewanne Sanitärfarbe: beige</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	beide Wohnungen sind mit einem Kaminofen ausgestattet, welche jedoch im Eigentum der Mieter sind
Besondere Bauteile:	Gauben, Eingangstreppen
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	<p>Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.</p> <p>Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 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</p>

Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten 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 gesundheits-schädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar:

- straßenseitige Fassade verschmutzt.

Kleinere Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandsetzungsarbeiten zu beseitigen.

Grundrissgestaltung:

vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.8

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z.B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde oder überhohe Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand- bzw. Dachwärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Nebenkosten auswirken.

Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:

- keine.

### 3.2.2.4 Ausstattung und Zustand im Keller- und Erdgeschoss

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:

Nutzungseinheit: Betonboden

Erdgeschoss (ehem. Sparkasse):

Eingang: Fliesen

Nebeneingangsber.: Fliesen

WC: Fliesen

Wartungsraum: PVC

Werkstatt: Estrich

rückwärtiger Erdgeschossbereich:

Treppenhaus, Flur: Fliesen

Abstellraum: Fliesen

Hobbyraum: Fliesen

Bad: Fliesen

Innenwandbekleidungen/-ansichten:

Kellergeschoss:

Nutzungseinheit: Putz

Erdgeschoss (ehem. Sparkasse):

Eingang: Raufaser

	Nebeneingangsber.: Raufaser
	WC: Fliesen bis ca. 2,0m, darüber Raufaser
	Wartungsraum: Raufaser
	Werkstatt: Tapete, Wand zum Wohnungsbereich unverputzt
	<u>rückwärtiger Erdgeschossbereich:</u>
	Treppenhaus, Flur: Raufaser
	Abstellraum: Raufaser
	Hobbyraum: Raufaser
	Bad: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen/-ansichten:	<u>Kellergeschoss:</u>
	Nutzungseinheit: Betondecke
	<u>Erdgeschoss (ehem. Sparkasse):</u>
	Eingang: Raufaser
	Nebeneingangsber.: Raufaser
	WC: Raufaser
	Besprechungsraum: Raufaser
	Kassenraum: Betondecke
	<u>rückwärtiger Erdgeschossbereich:</u>
	Treppenhaus, Flur: Vertäfelung
	Abstellraum: Paneele
	Hobbyraum: Vertäfelung
	Bad: Vertäfelung hoch
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, ansonsten Holz- fenster mit nicht einsehbarem Glas, keine Rollläden vorhanden, Außenfensterbänke als Betonbänke mit Blechabdeckungen ausgebildet
Zimmertüren:	einfache, glatte Füllungstüren aus Holz mit gleichen Beschlagen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupfer
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Ab- flussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Hackschnitzelanlage (vgl. Beschreibung Wohnungen), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	<u>WC (ehemalige Sparkasse)</u> Waschbecken, WC Sanitärfarbe: beige <u>Bad rückwärtiger Erdgeschossbereich:</u> Waschbecken, WC Sanitärfarbe: beige/weiß
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



Treppe Anbau:	Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut aufgrund der raumhohen Fenster
Baumängel/Bauschäden/Instand- haltungszustau (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Der Gebäudebereich der ehemaligen Sparkasse befindet sich aufgrund des langen Leerstands in einem vernach- lässigten Zustand. Der Kellerbereich ist aufgrund der starken Staubent- wicklung durch die Hackschnitzelheizung sehr dreckig.
Grundrissgestaltung:	vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.8.

### 3.3 Einfamilienwohnhaus Hauptstraße 14 a

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, nicht unterkellert, Satteldach, giebelständig, mit jeweils traufseitig angebauten, eingeschossigen Anbauten
Baujahr:	gemäß vorliegenden Bauakten handelt es sich um ein ehemaliges Stallgebäude, welches ca. 1983/84 zu Wohnraum umgebaut und aufgestockt und ca. 1994 an der westlichen und östlichen Traufseite erweitert wurde
Außenmaße Wohnhaus:	ca. 9,61 m x 7,66 m ca. 3,26 m x 7,66 m (Anbau Osten) ca. 3,98 m x 9,35 m (Anbau Westen) ca. 3,00 m x 4,00 m (ehem. Holzlager)

**Anmerkung:**

*Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen  
Bauzeichnungen als auch der Automatisierten  
Liegenschaftskarte bzw. den Vermessungsunterlagen  
ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die  
Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung  
zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem  
Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögens-  
disposition ein Aufmaß empfohlen.*

Geschosshöhen Hauptgebäude:	Erdgeschoss: ca. 2,50 m Obergeschoss: ca. 2,75 m Dachgeschoss: ca. 2,75 m
-----------------------------	---

**wohnwertabhängige** Wohnfläche:  
(vgl. Anlage 6.6, Seite 76 bis 78)

EG 95,82 m<sup>2</sup>  
OG 55,64 m<sup>2</sup>  
DG 34,33 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

*Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der  
Grundlage der vorliegenden Bauakten. Die Berech-  
nungen wurde in Anlehnung an die WoFlV (Wohn-  
flächenverordnung) und die Richtlinie zur wohn-  
wertabhängigen Wohnflächenberechnung und  
Mietwertermittlung (WMR) durchgeführt. Die so er-  
mittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrs-*

	<b>wertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.</b>
Sanierungen/Modernisierungen:	Gemäß den Feststellungen und Mitteilungen im Ortstermin wurden in den letzten 15 – 20 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht schwellenfrei, vgl. diesbezüglich Ausführung Seite 17
Außenansicht:	straßenseitiges Erdgeschoss verputzt, ansonsten Holzfachwerk mit Ausfachung, Sockel abgesetzt.
<b>Anmerkung:</b>	<p><b>Massive Rissbildung im Mauer- und Fachwerk des straßenseitigen Erdgeschosses im Übergangsbereich des im Osten an das Ursprungsgebäude errichteten Anbaus.</b></p> <p><b>Es ist aufgrund des Schadenbildes der Fassade sehr wahrscheinlich, dass der ca. 1994 angebaute Gebäudeteil ohne wesentliche Verbindung zum Ursprungsgebäude errichtet wurde. Eine Aussage bezüglich der Gründung (Fundamenttiefe) ist nicht möglich.</b></p> <p><b>Gemäß den Erkundungsbohrungen durch das Sachverständigenbüro Sänger, Wartestr. 27, 57080 Siegen, vom 12. Dezember 2020, zeigt sich an beiden Bohrpunkten (vor dem ca. 1994 errichteten Anbau) das gleiche Bodenprofil (vgl. Anlage 6.10).</b></p> <p><b>Unterhalb des Betonsteinpflasters mit ungebundener Tragschicht befindet sich eine sandige, lockere Auffüllung (vermutlich Bauschutt), darunter ein bindiger Boden (Lehm), welcher ebenfalls nicht gut tragfähig ist. Ein tragfähiger Boden (Flussskies) steht erst in einer Tiefe von 1,10 m bis 1,20 m an.</b></p> <p><b>Aufgrund des dargestellten Bodenprofils aus der Sondierungsbohrung ist zu vermuten, dass das Absinken des in Rede stehenden Bauwerks weitergeht. Nach diesseitiger Auffassung sollte der Riss fachgerecht mit Fugendichtmittel ausgebildet werden. Es empfiehlt sich, diese sogenannte „Wartungsfuge“ in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und ggf. zu erneuern.</b></p> <p><b>Das Holzfachwerk von Haus Nr. 14a zeigt sich vernachlässigt aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen.</b></p>

### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Erdgeschoss straßenseitig Massivbauweise, ansonsten Holzfachwerkbauweise
Fundamente:	Streifen- und Bruchsteinfundamente
Umfassungswände Erdgeschoss:	Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk (30er) bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung

tragende Innenwände Erdgeschoss:	Mauerwerk, Stützen (ehem. Panzerrohre)
nicht tragende Innenwände Erdgeschoss:	Bimsbauplatten
Umfassungswände Ober- und Dachgeschoss:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
nicht tragende Innenwände Ober- und Dachge.:	Metallständerwerk mit Gipskartonplatten
Geschossdecken:	EG – Decke: Holzbalkendecke OG – Decke: Holzbalkendecke DG – Decke: Holzbalkendecke
Hauseingänge:	Hauseingang an der nördlichen Giebelseite, Holzhaustür mit Lichtausschnitten, Eingangsüberdachung, 2 Eingangsstufen

**Anmerkung:**

***Der Plattenbelag der untersten Stufe ist schadhaft.  
Die Haustür ist abgängig.***

Hauseingang an der südlichen Giebelseite des ca. 1994 errichteten Anbaus, Haustür mit Glaselementen, Überdachung durch das ehemalige Holzlager

**Treppen:**

Erdgeschossstreppe:

Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Teppichbelag, einläufig, im Austritt viertelgewendelte Treppe

Obergeschossstreppe:

Stahlkonstruktion mit Holzstufen, einläufig, im Antritt und Austritt viertelgewendelte Treppe

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Sparrendach aus Nadelholz ohne Aufbauten, Firstrichtung Nord-Süd

Dachform:

Satteldach (50°), Anbauten als Pultdächer ausgebildet

Dacheindeckung:

Satteldach Dachpappschindeln, östliches Pultdach Dachpappe, ehemaliges Holzlager Schindeleindeckung

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Kamin:

über dem Dach verschiefert

**Anmerkung:**

***Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht eingesehen werden, gemäß der Mitteilung im Besichtigungstermin ist sowohl die oberste Geschossdecke als auch westliche Dachfläche geringfügig gedämmt. Auf der anderen Dachseite fehlt die Dämmung.***

***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/ (m<sup>2</sup>K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.***

### 3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Hauptstraße 14 a

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 100):

Überdachter Eingangsbereich (ehemaliges Holzlager, heute Freisitz), Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafen/Büro, im Anbau Flur, WC, Vorratsraum; Hausarbeitsraum mit Dusche  
Diele mit Treppenhaus im nördlichen Gebäudebereich

Obergeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 101):

Treppenhaus mit Flur; Bad, Wohnen, Esszimmer, Küche

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 102):

Treppenhaus mit Flur, Abstellraum, 1 Kinderzimmer, Eltern.

### 3.3.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bodenbeläge:

Erdgeschoss:

Freisitz:	Plattenbelag
Wohnen/Essen:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Schlafen/Büro:	Fliesen
Flur:	Fliesen
WC:	Fliesen
Vorratsraum:	Fliesen
Hausarbeitsraum:	Fliesen
Diele:	Fliesen

*Anmerkung:*

*Die Fliesen im Schlafen/Büro zeigen einige Risse infolge der baugrundbedingten Setzung des ca. 1994 angebauten Gebäudeteils.*

*Der Höhenunterschied zwischen Wohnen/Essen und Schlafen/Büro wird mit 2 Stufen überwunden.*

Obergeschoss:

Flur:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Wohnen:	Laminat
Esszimmer:	Laminat
Küche:	Fliesen

Dachgeschoss:

Flur:	Fliesen
Abstellraum:	<b>nicht besichtigt</b>
Schlafen:	Laminat

Innenwandbekleidung/-ansichten:

Erdgeschoss:

Freisitz:	Holzfachwerk
Wohnen/Essen:	Putz mit Anstrich
Küche:	Putz mit Anstrich, an Objektwand Fliesenspiegel
Schlafen/Büro:	Putz mit Anstrich
Flur:	Raufaser
WC:	Fliesen raumhoch
Vorratsraum:	Putz mit Anstrich
Hausarbeitsraum:	Fliesen raumhoch bzw. Putz
Diele:	Gipskartonplatten bzw. Putz

**Anmerkung:**

**In der Diele ereignete sich ca. 2018/19 ein Feuchteschaden, die schadhafte, schimmelbehafteten Flächen wurde saniert.**

**Im Raum Schlafen/Wohnen wurde der ca. 2,5 cm breite Riss an der nördlichen Außenwand provisorisch mit Bauschaum ausgespritzt. Weitere Risse sind im Vorratsraum und Hausarbeitsraum erkennbar.**

Obergeschoss:

Flur: Putz mit Anstrich  
Bad: Fliesen raumhoch  
Wohnen: Putz mit Anstrich  
Esszimmer: Putz mit Anstrich  
Küche: Tapete bzw. Putz

Dachgeschoss:

Flur: Putz mit Anstrich  
Abstellraum: **nicht besichtigt**  
Schlafen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung/-ansichten:

Erdgeschoss:

Freisitz: Holzfachwerk  
Wohnen/Essen: Paneele mit integ. Lichtspots  
Küche: wie vor  
Schlafen/Büro: Vertäfelung mit integ. Lichtspots  
Flur: Paneele mit integ. Lichtspots  
WC: Paneele  
Vorratsraum: Paneele mit integ. Lichtspots  
Hausarbeitsraum: Paneele (schadhaft)

Diele: Paneele

Obergeschoss:

Flur: Putz zwischen Holzbalken  
Bad: wie vor  
Wohnen: wie vor  
Esszimmer: wie vor  
Küche: Paneele und Putz

Dachgeschoss:

Flur: Vertäfelung  
Abstellraum: **nicht besichtigt**  
Schlafen: Vertäfelung

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend Sprossenfenster, keine Rollläden

**Anmerkung:**

**Die Fenster sind teilweise in einem schlechten Zustand (Undichtigkeiten).**

Zimmertüren:

glatte Holztüren, gleiche Zargen

Wasserinstallation:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer

Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) vermutlich aus Kunststoff
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	vgl. Ausführungen Seite 21 und 22 Fußbodenheizung im Erdgeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Ober- und Dachgeschoss
<b>Anmerkung:</b>	<b>Gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin ist die Fußbodenheizung im Raum Schlafen/Büro aufgrund der Absenkung des Gebäudeteils defekt.</b>
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung im Erdgeschoss, ansonsten Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> <u>WC:</u> Waschbecken, Toilette Sanitärfarbe: beige <u>Bad im Hausarbeitsraum:</u> Dusche <u>Obergeschoss:</u> <u>Bad:</u> Waschbecken, Toilette, bodentiefe Dusche Sanitärfarbe: weiß
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachter Freisitz (ehem. Holzlager), Unterstand Fahrräder
Küchenausstattungen:	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 Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt 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 Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten 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 gesundheits-schädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar:

- starke Rissbildung im Übergang Altbau/Anbau
- Fäulnis-schäden am straßenseitigen Holzfachwerk.

Kleinere Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandsetzungsarbeiten zu beseitigen.

Grundrissgestaltung:

vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.8

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z.B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde oder überhohe Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand- bzw. Dachwärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Nebenkosten auswirken.

Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:

- mangelnde Wärmedämmung.

### 3.4 Nebengebäude Garage

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einzelgarage, grenznah im südöstlichen Grundstücksbereich errichtet, mit Satteldach
Baujahr:	ca. 1993 (gem. Bauakte, Az. 7/264-93)
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachungen

#### 3.4.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Decke:	Holzbalkendecken
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachrinne und Fallrohr aus Kupfer
Fußboden:	Betonboden

Wandbekleidung:	Putz
Garagentor:	Blechtor (mit Antrieb)
Fenster/Tür:	einfaches Holzfenster/Holztür als Zugang zum Spitzboden und zur Garage
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (ohne besonderen Wert im Hinblick auf die Ermittlung des Verkehrswertes)
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)	keine.

### 3.5 Nebengebäude Geräteschuppen

Gebäudeart:	Gartenhütte (Abstellraum), grenzständig in der südwestlichen Grundstücksecke errichtet, mit flachem Satteldach (Blechdach)
Baujahr:	ca. 1993
Außenansicht:	insgesamt holzverkleidet.

### 3.6 Außenanlagen

- an der Hauptstraße gepflasterte Parkplätze vor dem ehemaligen Sparkasseneingang
- zu Flurstück 614 hin gepflasterte Stellplätze, dahinter Wiesenfläche mit Laubbäumen und einem Fahnenmast
- gepflasterte Zufahrt vor dem Haus Nr. 14a
- Terrassenfläche ausgebildet als Plattenbelag zwischen Haus Nr. 14a und Garage, Blockstufen, Trockenmauer (schadhaft)
- Zufahrt südlich von Haus Nr. 14a zur Garage, im weiteren Verlauf Terrassenfläche, Zufahrt zum „Spänebunker“, 3-stufige Treppe zur Wiesenfläche, Pflasterfläche zum Geräteschuppen
- an der westlichen Grenze zu Flurstück 665 hin Wiesenfläche mit Wäschepfählen, Brunnen (zur Gartenbewässerung).

### 3.7 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft

Die verfahrensgegenständliche Immobilie, gelegen in Zentrumsnähe von Kirchhundem – Oberhundem, besteht aus zwei Teilbereichen.

Das straßenseitig errichtete Wohn- und Geschäftshaus (**Hausnummer 14**) befindet sich gemäß der äußeren und inneren Inaugenscheinnahme in einem der bauzeittypischen Qualität und Ausführung entsprechenden Zustand.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind großzügig und nutzungsadäquat bemessen als auch übersichtlich und funktional gestaltet. Ein Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf ist diesbezüglich nicht gegeben, einige geringfügige Schäden sind zu beseitigen.

Nach dem Auszug der Sparkassenzweigstelle zum 31.12.2022 werden diese Flächen durch den Mieter des Obergeschosses als Werkstatt unentgeltlich genutzt. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird diese Mieteinheit einer höherwertigen Nutzung zuführen. Nach diesseitiger Auffassung ist hier entsprechend der Baugenehmigung eine gewerbliche Nutzung sinnvoll. Denkbar wäre die Inanspruchnahme der Flächen als Büronutzung (z.B. Versicherungsbüro) als auch als Einzelhandelsfläche (z.B. Blumenladen). Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist dahingehend bereits vorhanden.



Das rückwärtige Einfamilienwohnhaus (**Hausnummer 14a**), entstanden aus einem ehemaligen Stallgebäude, befindet sich in einem größtenteils mäßigen baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Als dringende Sofortmaßnahme ist der witterungsfeste Verschluss des Risses am Übergang zum 1994 angebauten östlichen Gebäudeteil vorzunehmen (vgl. Anmerkung Seite 26).

Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Fenster und Außentüren auszutauschen, die sanitären Räumlichkeiten sind modernisierungsbedürftig.

Die Beheizung der Immobilien durch Bioenergie (Holz) stellt eine nachhaltige Energieversorgung dar.

Die Grundstücksgröße von insgesamt 1.817 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> für den Gebäudebereich 14a) lässt bei der bestehenden, freistehenden Bauweise und der nahezu ebene Topografie ausreichend Freiheit im Außenbereich zu.

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Sachverständige als schwierig ein.

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbauten, Garage und Geräteschuppen bebauten Grundstück in 57399 Kirchhundem – Oberhundem, Hauptstraße 14 und 14a zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 **insgesamt als wirtschaftliche Einheit** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Oberhundem</i>	698	3 und 4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Oberhundem</i>	17	275	1.774 m <sup>2</sup>
<i>Oberhundem</i>	17	274	<u>43 m<sup>2</sup></u>
			1.817 m <sup>2</sup> .

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche (Darstellung vgl. Anlage 6.5) aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Hauptstraße 14	Wohn- und Geschäftshaus	817 m <sup>2</sup>
B Hauptstraße 14a	Einfamilienwohnhaus	1.000 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.817 m <sup>2</sup>

### 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 Vergleichs-objekte 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: €/m<sup>2</sup> 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 für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

##### 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 nicht zu, da es sich um **ein kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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.

**Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“ betreffend wurde im Gutachten verzichtet.**

### 4.2.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“

#### 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 den zu bewertenden Bewertungsteilbereich zu, die Gebäude sind als **Sachwertobjekt** anzusehen.

#### 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.

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.

*Auf die Darstellung des Ertragswertverfahrens den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“ betreffend wurde im Gutachten verzichtet.*

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 14.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= III
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.817 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 817 m <sup>2</sup> .

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.03.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 65,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	300 – 1000 m <sup>2</sup>	817 m <sup>2</sup>	× 1,00	
<b>Vorläufiger objektspezifisch beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 817 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 53.105,00 € <b>rd. 53.100,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 insgesamt **53.100,00 €**.

#### Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

##### E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren eine Veränderung des Bodenrichtwertes nicht vorgenommen wurde als auch auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

## 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“

### 4.4.1 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.

## 4.4.2 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.



### **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 Wertermittlungstichtag' 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.

### **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.

### **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.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Miet-einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€ /m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbe EG	112,77		<b>5,50</b>	<b>620,24</b>	7.442,88
	Wohnung OG	109,19			<b>388,04</b>	4.656,48
	Wohnung DG	104,46			<b>456,00</b>	5.472,00
Summe		326,42			1.464,28	17.571,36

Gebäudebezeichnung	Miet-einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbe EG	112,77		<b>5,50</b>	<b>620,24</b>	7.442,88
	Wohnung OG	109,19		<b>5,75</b>	<b>627,84</b>	7.534,08
	Wohnung DG	104,46		<b>5,30</b>	<b>553,64</b>	6.643,68
Summe		326,42			1.801,72	21.620,64

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -4.049,28 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Die angesetzten Wohnungsmieten wurden dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.620,64 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>6.092,44 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.528,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,25 % von 53.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.256,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.271,45 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,25 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>38</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>18,691</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 248.056,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung Seite 38)	<b>+ 53.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“</b>	<b>= 301.156,67 €</b>

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.200,00 €</b>
(vgl. Seite 46 und 47)		
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“</b>	=	<b>260.956,67 €</b>
		<b>rd. 261.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Nutz- bzw. Wohnflächen

###### Nutzfläche

Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

Die Nutzflächenberechnung entspricht der MF-G der gif (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum - Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) bzw. der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR).

###### Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnflächen erfolgten auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

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 [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

###### Rohrertrag Wohnungen

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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 Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.03.2025) abgeleitet.

###### Rohrertrag Gewerbe

Die Nettokaltmiete wurde aus dem gewerblichen Mietspiegel 2023 - 2025 für den IHK-Bezirk Siegen abgeleitet. Grundlage ist die Nettokaltmiete für Büro- und Praxisflächen bzw. Einzelhandelsflächen. Der Mietspiegel unterscheidet für Büro- und Praxisflächen zwischen einfachem, mittlerem und gutem Nutzwert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschosslage). Des Weiteren weist der gewerbliche Mietspiegel die vorgenannten Nutzungswerte jeweils in einer mittleren Lage aus. Für Einzelhandelsflächen werden die Mieten in einfacher, mittlerer und guter Lage ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt wird als einfache bis mittlere Lage eingestuft (Randlage mit Zielkundschaft). Aufgrund der Gebäudequalität wird ein Mietzins von 5,50 €/m<sup>2</sup> für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss als angemessen angesehen.

###### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. 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.

- für die Mieteinheit Gewerbe im EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	223,29
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.578,78
Mietausfallwagnis	4,00	----	297,72
Summe			2.099,79 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung im OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.528,66
Mietausfallwagnis	2,00	----	150,68
Summe			2.038,34 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung im DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.462,44
Mietausfallwagnis	2,00	----	132,87
Summe			1.954,31 (ca. 29 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **4,25%** für angemessen.

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1983 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0		B01
Wärmedämmung der Außenwände	2	0,0		
Modernisierung von Bädern	4	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,7	B02
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0		
Summe		1,0	0,7	

#### B01

Die Heizungsanlage wurde 2010 erneuert. Für die durchgeführte Maßnahme wird 1 Punkt als bereits durchgeführt vergeben.

#### B02

Der Innenausbau im Erdgeschoss ist zur gewerblichen Neuvermietung zu modernisieren. Für diese Maßnahme werden 0,7 Punkte als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

Ausgehend von den 1,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025– 1983 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von weiterhin 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Anmerkung:

Bei vordergründiger Betrachtung tritt somit durch die durchgeführte und unterstellte Modernisierungen keine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gegenüber einem vergleichbaren nicht modernisierten Objekt ein; diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich wurden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards berücksichtigt. Der durch die Modernisierung verbesserte Ausstattungsstandard wird zudem in den sonstigen Wertansätzen (insbesondere im Mietansatz im Ertragswertverfahren sowie in der NHK-Ermittlung im Sachwertverfahren) entsprechend berücksichtigt und führt somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	<b>-11.700,00 €</b>
• OG (vgl. Anlage 6.9)	-10.400,00 €
• DG (vgl. Anlage 6.9)	-1.300,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	<b>-3.500,00 €</b>
• Kleinstmängelbeseitigung	-2.000,00 €
• BWK-Erhöhung aufgrund Hackschnitzelanlage	-1.500,00 €
Unterstellte Modernisierungen	<b>-25.000,00 €</b>

• unterstellte Modernisierung (ohne Kostendämpfung, s.u.)	-31.250,00 €	
Summe		-40.200,00 €

Es ist zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Renditeobjekten steuerlich geltend gemacht werden können. Insofern ist die Summe der Kosten wie folgt zu dämpfen:

$$-31.250,00 \text{ €} * 0,8 = \underline{-25.000,00 \text{ €}}$$

**Zusätzliche Anmerkung:**

Alle Kosten für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Höhe angesetzt, wie sie potentielle 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. Der Wertzuschlag wegen Gestaltungs- und Erstnutzungsmöglichkeit (GEZ) bei noch zu tätigen Investitionen ergibt sich (nach Sprengnetter) durch Dämpfung der Kosten mit dem Sachwertfaktor.

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 Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 14.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= III
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.817 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup> .

## Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.03.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 65,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	300 – 1000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	× 1,00	
<b>Vorläufiger objektspezifisch beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.000 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 65.000,00 € <b>rd. 65.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 insgesamt **65.000,00 €**.

### Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

#### E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren eine Veränderung des Bodenrichtwertes nicht vorgenommen wurde als auch auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

## 4.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“

### 4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.



Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

## 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, 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 Wertermittlungstichtag' 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.

### **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 Bewertungsobjektes (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.

### 4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien- wohnhaus	Anbauten (öst- und westlich)	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	890,00 €/m <sup>2</sup> BGF	652,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	199,56 m <sup>2</sup>	50,69 m <sup>2</sup>	33,22 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.608,40 €	33.049,88 €	16.111,70 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	328.042,71 €	61.043,13 €	29.758,31 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	328.042,71 €	61.043,13 €	29.758,31 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	45 Jahre	29 Jahre
• prozentual		43,75 %	43,75 %	51,67 %
• Faktor	x	0,5625	0,5625	0,4833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	184.524,02 €	34.336,76 €	14.382,19 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (vgl. Seite 57)	+	7.800,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>192.324,02 €</b>	<b>34.336,76 €</b>	<b>14.382,19 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>241.042,97 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. Seite 57)</b>	+	<b>10.846,93 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>251.889,90 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 48)</b>	+	<b>65.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>316.889,90 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>0,92</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“</b>	=	<b>291.538,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>111.100,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“</b>	=	<b>180.438,71 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>180.000,00 €</b>

## 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte etc. durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) 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); beim BGF z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- 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 und die Anbauten (östlich und westlich)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,4	0,3		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
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 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	29,0 %	31,0 %	4,5 %	35,5 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Die nachfolgend ausgewählten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Bewertungsobjekts in der entsprechenden Ausstattungsstandardstufe. 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 sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

*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 und **unterstellten** 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 auf Seite 58 und 59).

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	720,00	29,0	208,80
2	800,00	31,0	248,00
3	920,00	4,5	41,40
4	1.105,00	35,5	392,28
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,8			<b>890,48 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 890,48 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 890,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbauten (östlich und westlich)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	29,0	169,65
2	650,00	31,0	201,50
3	745,00	4,5	33,53
4	900,00	35,5	319,50
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,8			<b>724,18 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		724,18 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauten	x	0,90

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	651,76 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	652,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

**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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			<b>485,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus



Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstand Fahrräder</li> <li>• Freisitz</li> <li>• Eingangüberdachung mit Stufen</li> </ul>	2.000,00 € 5.500,00 € 300,00 €
Summe	7.800,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden weder Zu- noch Abschläge berücksichtigt.

### 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 Zeitwert 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"> <li>• Prozentuale Schätzung: 4,50 % der Gebäudesachwerte insg. (241.042,97 €) (gepflasterte Zufahrt vor dem Haus Nr. 14a, Zufahrt südlich von Haus Nr. 14a zur Garage, im weiteren Verlauf Terrassenfläche, an der westlichen Grenze zu Flurstück 665 hin Wiesenfläche mit Wäschepfählen, Brunnen, Geräteschuppen)</li> </ul>	10.846,93 €
Summe	<b>10.846,93 €</b>

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienwohnhaus und die Anbauten (östlich und westlich)

Das Einfamilienwohnhaus 14a wurde ca. 1946 (sachverständige Schätzung) als Stallgebäude errichtet. Gemäß den vorliegenden Bauakten erfolgte ca. 1986 ein Umbau und die Aufstockung dieses landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohnhaus. Ca. 1994 wurden weitere Umbaumaßnahmen durchgeführt und die öst- und westlichen Anbauten wurden errichtet.

Somit ist die Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt mit Gebäudeteilen aus verschiedenen Baujahren zu bestimmen:

- ehemaliges Stallgebäude, fiktiven Baujahr **1946 (1)**
- Aufstockung des Stallgebäudes Baujahr **1986 (2)** und
- Anbau an die westliche Traufe Baujahr **1994 (3)**.

Der Sachverständige hat zur Bestimmung des fiktiven Baujahrs bzw. der Restnutzungsdauer eine gewogene Restnutzungsdauer bzw. ein gewogenes fiktives Gebäudealter nachfolgender Formel berechnet:

$$\text{(fiktives) Baujahr} = \frac{\text{Bauj.}_1 * \text{BGF}_1 + \text{Bauj.}_2 * \text{BGF}_2 + \text{Bauj.}_3 * \text{BGF}_3}{\text{BGF}_1 + \text{BGF}_2 + \text{BGF}_3}$$

hierin bedeuten: BGF = Bruttogrundfläche (in m<sup>2</sup>)

$$\text{(fiktives) Baujahr} = \frac{1946 * 73,42 \text{ m}^2 + 1986 * 126,14 \text{ m}^2 + 1994 * 50,69 \text{ m}^2}{73,42 \text{ m}^2 + 126,14 \text{ m}^2 + 50,69 \text{ m}^2} = 1976.$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit das **fiktive Baujahr 1976**.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10 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 <b>Verbesserung der Wärmedämmung</b>	4	0,0	1,0	B1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B4
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B6
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
<b>Summe</b>		1,0	9,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten:

B1

Gemäß § 47 Abs. 1 GEG besteht eine Dämmpflicht der obersten Geschossdecke (vgl. Seite 27 Anmerkung unten).

B2

Aufgrund des überwiegend schlechten Zustands der Fenster und Außentüren (Undichtigkeit) wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer zeitnah diese Modernisieren.

B3

Aufgrund der unterschiedlichen Bau- und Ausbaujahre des Bewertungsobjekts ist die Notwendigkeit der Modernisierung gegeben.

B4

Die Heizungsanlage wurde 2010 erneuert (Hackschnitzelheizung), für die durchgeführte Maßnahme wird ein Punkt vergeben.

B5

Die Sanitärobjekte der Bäder sind tlw. veraltet, ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde diese modernisieren, um eine angemessene Miete zu erzielen, oder bei einer Eigennutzung einen modernen Standard zu erhalten (Bäder gelten als wichtiger Punkt bei Vermietung bzw. bei Eigennutzung zur Erhaltung eines modernen Standards).

B6

Der Innenausbau ist speziell im Ober- und Dachgeschoss veraltet und unzeitgemäß. Hier bedarf es einer grundlegenden Modernisierung.

Ausgehend von den **10** Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

## **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage**

Das ca. 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1994 = 31 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 31 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (linearen Abschreibungsmodell) anzuwenden.

### **Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Marktanpassungsfaktor von **0,92** 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 insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-10.000,00 €
• Problematik Rissbildung (vgl. Seite 18)	-10.000,00 €	
Bauschäden		-4.000,00 €
• Fachwerkfassade instand setzen, Pflegeanstrich, Kleinstmängelbeseitigung, Unvorhergesehenes	-4.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.500,00 €
• BWK-Erhöhung aufgrund Hackschnitzelanlage	-1.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-95.600,00 €
• Einfamilienwohnhaus (Hauptgebäude, s. u.)	-79.000,00 €	
• Einfamilienwohnhaus (Anbauten, s. u.)	-16.600,00 €	
Summe		-111.100,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
 „Einfamilienwohnhaus (Hauptgebäude)“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		858,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	144,61 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	124.075,38 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	124.075,38 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	105.464,07 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	<b>105.464,07 €</b>
relative regionalisierte Neubaukosten		2.485,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	144,61 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	359.355,85 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,29
105.464,07 € : 359.355,85 € = 0,29		
Erstnutzungsfaktor		1,24

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 291.538,71 €	x	0,29	x (1,24 – 1) = <b>20.291,09 €</b>

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		95,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	144,61 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	<b>6.182,08 €</b>

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	105.464,07 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.291,09 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.182,08 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–78.990,90 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u><u>–79.000,00 €</u></u></b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,749$

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
 „Einfamilienwohnhaus (Anbauten)“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		1.120,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	41,18 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	46.121,60 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	46.121,60 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	<b>39.203,36 €</b>
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	39.203,36 €
 relative regionalisierte Neubaukosten		3.246,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	41,18 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	133.670,28 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,29
39.203,36 € : 133.670,28 € = 0,29		
Erstnutzungsfaktor		1,24

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 291.538,71 €	x	0,29	x (1,24 – 1) = <b>20.291,09 €</b>

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		124,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	41,18 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	<b>2.297,84 €</b>

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	39.203,36 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.291,09 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.297,84 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–16.614,43 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–16.600,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,423$

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zum einen als Renditeobjekt (Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“) und zum anderen als Eigennutzungsobjekt (Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich somit für den Bewertungsteilbereich „A Hauptstraße 14“ vorrangig an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten **Ertragswert** abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet, jedoch nicht im Gutachten abgedruckt (vgl. Seite 36). Der nicht dargestellte Sachwert bestätigte den in Abs. 4.4.3 abgebildeten Ertragswert hinreichend.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für den Bewertungsteilbereich „B Hauptstraße 14a“ 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 angewendet, jedoch nicht im Gutachten abgedruckt (vgl. Seite 37). Der nicht dargestellte Ertragswert bestätigte den in Abs. 4.6.3 abgebildeten Sachwert hinreichend.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Folgende Einzelwerte für die Bewertungsteilbereiche A und B wurden in den Vorabschnitten ermittelt:

Bewertungsteilbereich	Sachwert	Ertragswert
A Hauptstraße 14		261.000,00 €
B Hauptstraße 14a	180.000,00 €	
Summe	180.000,00 €	261.000,00 €



#### 4.7.4 Verkehrswert insgesamt als wirtschaftliche Einheit

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbauten, Garage und Geräteschuppen bebauten Grundstück in 57399 Kirchhundem – Oberhundem, Hauptstraße 14 und 14a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberhundem	698	3 und 4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberhundem	17	275
Oberhundem	17	274

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 insgesamt als wirtschaftliche Einheit mit

**441.000 €**

**(in Worten: vierhunderteinundvierzigtausend Euro)**

geschätzt.

#### 4.8 Einzelwerte für die Grundstücke Flurstück 275 und 274

**Anmerkung:** *Der Sachverständige weist bei den nachfolgend aufgeführten Einzelwerten ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei nicht um Verkehrswerte im Sinne des § 194 Baugesetzbuch handelt. Die Aufteilung des zuvor insgesamt als wirtschaftliche Einheit ermittelten Verkehrswertes erfolgt für das unbebaute Flurstück 274 durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Der nunmehr verbleibende (Rest-)Wert ist dem Flurstück 275 zuzuordnen.*

##### Einzelwerte:

Flurstück Nr. 274	$43 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 2.795,00 \text{ €} =$	<b>rd. 3.000,00 €</b>
Flurstück Nr. 275	$441.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} =$	<b><u>rd. 438.000,00 €.</u></b>

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstellt wurde.

Freudenberg, den 28. April 2025



*Michael Söhler*  
Michael Söhler

##### **Hinweise zum Urheberschutz**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem

Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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)

**Landesbauordnung (BauO NRW):**

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der aktuellen Fassung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [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

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.25.2.0“ (März 2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	Übersichtskarte <sup>10</sup>	Maßstab ~ 1: 200.000
6.2	Straßenkarte (Umgebungskarte) <sup>10</sup>	Maßstab ~ 1: 20.000
6.3	Luftbild <sup>10</sup>	Maßstab ~ 1: 2.000
6.4	Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster) <sup>10</sup>	
6.5	Fotoübersichtsplan, Darstellung der Bewertungsteilbereiche	
6.6	Berechnung der Nutz- und Wohnfläche	
6.7	Fotos	
6.8	Grundrisszeichnungen	
6.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
6.10	Untergrunderkundung für das Einfamilienhaus Hauptstraße 14a	

<sup>10</sup> Die Anlagen 6.1 bis 6.4 wurden der Gutachtenerstellung vom 18.04.2019 entnommen.