



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Meschede
10a K 20/25
Steinstraße 35

59872 Meschede

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 22.06.2026
Az.: GA 103/26

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

im Wohnungsgrundbuch von Isingheim, Blatt 152 eingetragenen
48,359/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in
59889 Eslohe, Frielinghausen 17a,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im**
Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst
Spitzboden, Kellerraum und der Garage Nr. 2



- ohne Innenbesichtigung -

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
18.06.2026 ermittelt mit rd.

Verkehrswert:	66.000 €
Sicherheitsabschlag:	- 6.000 €
vorläufiger Verkehrswert:	60.000 €

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

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

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

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

Roland Müller

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

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	1
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus.....	14
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen.....	18
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Vorbemerkungen	21
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.4	Bodenwertermittlung.....	23
4.5	Ertragswertermittlung.....	27

5	Verkehrswert	36
5.1	Wertermittlungsergebnisse	39
5.2	Plausibilitätskontrolle	40
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42
7	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus; hier die Bewertung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss nebst Spitzboden, Kellerraum und der Garage Nr. 2
Objektadresse:	Frielinghausen 17a 59889 Eslohe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Isingheim, Blatt 152, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Isingheim, Flur 36, Flurstück 129, Grund- stücksfläche 957 m ²
Miteigentumsanteil:	48,359/100stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 23.12.2025 soll ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigungen:	Zu den Ortsterminen am 20.03.2026 und 18.06.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortstermine erfolgte lediglich eine eingeschränkte Außenbesichtigung von der Straße aus. Die Hof- und Gartenflächen des Bewertungsgrundstückes waren nicht zugänglich. Auch konnten die Allgemein- flächen und die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 nicht von Innen besichtigt werden. Die tatsächliche Nutzung, Raumaufteilung und der bauliche Zustand sind somit nicht bekannt. Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen daher

mangels Innenbesichtigung auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin und insbesondere auf eingesehenen Unterlagen. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.

Die vorhandene Flächenberechnung wurde demnach auch ohne örtliches Aufmaß anhand von Bauunterlagen auf Plausibilität überprüft und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

Mangels Innenbesichtigung kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Teilnehmer an den Ortsterminen:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Eigentümer lt. Grundbuch:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2026
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2026
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

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

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Kucharzewski wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Hochsauerlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Die Gemeinde Eslohe (Sauerland) gehört zum Kreis Hochsauerlandkreis im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Eslohe (Sauerland) zählt 8.717 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 3.951 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Eslohe (Sauerland) ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Eslohe (Sauerland) räumlich der Wohnungsmarktregion Meschede zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Eslohe (Sauerland) auf 39 Personen. Damit weist Eslohe (Sauerland) im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2024 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 453 bzw. 351 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -115 bzw. -79 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 38,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 33,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 28,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 28,9% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 23% (Deutschland: 23,5%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,4% (Deutschland: 16,4%). Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Eslohe (Sauerland) rund 57,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 35,7%), 17,6% SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 26,7%) und 9,1% DIE GRÜNEN (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 18,2%).

Eslohe (Sauerland) weist per Ende 2024 einen

Wohnungsbestand von 4.100 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.415 Einfamilienhäuser und 2.685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 34,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 27,7% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (20,2%) und 5 Räumen (18,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,53% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 126 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -7,2% oder -18.800 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -2,3% bzw. einer Abnahme von 2.877 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) in Eslohe (Sauerland) bei den EFH bei 2.659 EUR/m², bei den ETW bei 3.067 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,4 EUR/m² pro Monat bzw. 7,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Kreis Hochsauerlandkreis um 47% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 54,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,6% verändert.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 97,3 km entfernt)

Stadtzentrum:
Schmallenberg (ca. 9,7 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Wenneman (ca. 13,1 km entfernt)

Bahnhof:
Meschede (ca. 13,1 km entfernt)

ICE-Bahnhof:

Soest (ca. 38,1 km entfernt)

Flughafen:

Siegerland (ca. 60,1 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

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

- Land Nordrhein-Westfalen 7,8 %
- Hochsauerlandkreis 4,8 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage)

Ortsrand;
Die Entfernung zum Zentrum Eslohe beträgt ca. 3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 - 4 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 - 4 km entfernt;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser in homogen bebautem
Straßenabschnitt

Beeinträchtigungen:

leichte Immissionen (Geräuschbelästigungen) erkennbar

Topografie:

starke Hanglage;
Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 44 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 957,00 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform;
leichte Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße, B511); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; vermutlich Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Beeinträchtigung durch Grundwasserschäden können mangels Innenbesichtigung des Kellergeschosses nicht ausgeschlossen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

2.4 Privatrechtliche Situation

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

- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerung

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem

Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke: nicht vorhanden

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

Belegungs- und Mietpreisbindung: Die Wohnung wurde im Jahr 2010 mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW gefördert. Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Die Zweckbindung endet mit vollständiger Rückzahlung des Baudarlebens.

Eine eigenständige dingliche Sicherung der Zweckbindung (selbst genutztes Wohneigentum) besteht nicht. Die Förderung ist ausschließlich über die in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte abgesichert. Da der entsprechende Gläubiger selbst das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt, ist die Förderforderung Gegenstand der Verwertung. Eine gesonderte wertbeeinflussende (hier wertmindernde) Berücksichtigung der Förderzusage erscheint daher nicht veranlasst. Im Rahmen des Gutachtens wird die Wohnung deshalb wie eine nicht gebundene Eigentumswohnung bewertet.

Dichtheitsprüfung: Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag erfolgte, konnte nicht ermittelt werden.

2.4.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz: Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG (ehemals WAG NRW) anhängig.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche – Dorfgebiet dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrechtliche Verfügung

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

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 wird vom Schuldner eigengenutzt.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung **und mangels Innenbesichtigung insbesondere die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.**

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

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

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr (Autogarage mit Wohnung):	ca. 1949 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)
Umbau zum Wohnhaus:	ca. 1980 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Modernisierung:	leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 146 m ² ; die Gemeinschaftsnutzfläche beträgt rd. 26 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Außenansicht:

insgesamt rau verputzt und gestrichen,
Giebelseiten DG mit Eternitplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Öllager, Kellerraum Nr. 1 (Aufteilung gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:

1 Wohnung (ETW Nr. 1)

Dachgeschoss:

1 Wohnung (ETW Nr. 2)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk aus Schwerbetonsteinen
Innenwände:	tragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk, tlw. Rigipswände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Stahlgeländer mit Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen vermutlich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	<u>gemäß Bauakte</u> : Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund des äußerlichen Eindrucks wird der bauliche Zustand als befriedigend klassifiziert. Es besteht augenscheinlich geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

vermutlich massives Gebäude im Hobereich, Gartenhaus aus Holz und Holzschuppen im Gartenbereich

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

dem zu bewertenden Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr. 2) zugeordnet
Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl), Baujahr ca. 1980

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl), Baujahr ca. 1992

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, nebst Spitzboden, Kellerraum und der Garage Nr. 2.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung rd. 72,30 m ² ; die Nutzfläche Spitzboden beträgt gemäß vorliegender Flächenberechnung rd. 19,90 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der eingeschränkten Außenbesichtigung erfasst werden konnten.

3.5.2.2 ETW Nr. 2

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Dachflächenfenster

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich
besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkon (als Dachterrasse oberhalb der Garage, bituminöser Bodenbelag, Metallgeländer)
Bauschäden und Mängel:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	vermutlich keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Ob eine Instandhaltungsrücklage existiert konnte nicht ermittelt werden.
Hausgeld:	Informationen zu etwaigen Hausgeldzahlungen liegen nicht vor.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich entlang der Bundesstraße 511 im Ortsteil Frielinghausen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. Das Gebäude wurde ursprünglich 1949 als Autogarage mit Wohnung errichtet und im Jahr 1980 zu einem Wohnhaus umgebaut. Der bauliche Zustand und der Pflegezustand sind dem äußeren Anschein nach als befriedigend zu bezeichnen. Mangels Innenbesichtigung kann zur Ausstattung und zum Zustand im Gebäudeinneren keine Aussage getätigt werden. Ob im Nachgang zum Umbau noch weitere Modernisierungen vorgenommen worden sind ist nicht bekannt. Laut Auskunft der Behörde (Bauaufsicht, Wohnen) wurde am 13.12.2024 festgestellt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Diese sind mangels Innenbesichtigung weder im Gemeinschaftseigentum noch im Sondereigentum bekannt. Im Rahmen der Außenbesichtigung waren augenscheinlich auch keine größeren Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.

Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt grundsätzlich die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Ob eine WEG-Verwaltung existiert ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine zukünftige ordnungsgemäße Verwaltung unterstellt, sodass etwaige notwendige Kosten für Schadensbeseitigungen im Gemeinschaftseigentum zukünftig auch aus einer Rücklage entnommen werden können.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **48,359/100 Miteigentumsanteil** an dem mit **einem Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in

59889 Eslohe

Frielinghausen 17a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Spitzboden, Kellerraum und der Garage Nr. 2

zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Isingheim	152	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Isingheim	36	129	957 m ²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

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

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich. Auch liegt kein Immobilienrichtwert vor, welcher für das Vergleichsverfahren verwendet werden kann.

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum ausgewertet hat, kann auch das Sachwertverfahren hier nicht herangezogen werden.

4.4 Bodenwertermittlung

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

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

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	957 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	44 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.06.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	957	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E4
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	E5
Bauweise	offen	offen	× 1,000	E6
Tiefe (m)	40	44	× 1,000	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 28,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,00 €/m²	
Fläche	×	957 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	26.796,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	411,60 €	E7
beitragsfreier Bodenwert	=	26.384,40 € rd. 26.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **26.400,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

E3

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

E4

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

E5

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

E6

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um eine offene Bauweise. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E7

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine maximal Grundstückstiefe von 40 m. Die Fläche ab einer Tiefe von 40 m wird „lediglich“ mit einem Umrechnungsfaktor bewertet. Insgesamt handelt es sich um eine Grundstücksfläche von ca. 105 m².

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
abzgl. 105 m ² Übertiefe (105 x 28 €)	-2.940,00 €
zzgl. 105 m ² Wertanteil Übertiefe (105 x 28 € x 0,86)	2.528,40 €
Summe	-411,60 €

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 48,359/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.400,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	26.400,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 48,359/100
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.766,78 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 12.766,78 € <u>rd. 12.800,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag **12.800,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 2, DG	72,30		5,75	415,73	4.988,76
Wohnungseigentum (Garage)	1	Garage Nr. 2		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			72,30	1,00		445,73	5.348,76

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Eigennutzung von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-5.348,76 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.348,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.756,06 €
jährlicher Reinertrag	=	3.592,70 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 12.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	384,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.208,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,877
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	47.735,83 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	60.535,83 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	60.535,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	65.535,83 €
	rd.	65.500,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

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

Wohnfläche

Die vorhandene Wohnflächenberechnung wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Wohnfläche kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Mieten als Modellmieten zur Berechnung des Rohertrages angesetzt. Es handelt sich somit um eine Modellkomponente.

Die Modellmiete wird mit folgender Formel ermittelt:

$$\text{Mietwert in Euro/m}^2 = x_1^{a1} \times x_2^{a2} \times b \times \text{Lagefaktor} \times \text{Gemeindefaktor}$$

Für das Bewertungsobjekt (Baujahr 1949 und Wohnfläche 73 m²) ergibt sich unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren Gemeinde (0,93) und Wohnlage (0,91):

$$\text{Mietwert} = 1,002921571949 \times 0,9993587273 \times 0,02297365 \times 0,93 \times 0,91$$

$$\text{Mietwert} = 5,48 \text{ €}$$

Für die Nutzung des vorhandenen Spitzboden wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Der Sachverständige schätzt daher einen Mietwert in Höhe von rd. 5,75 €/m² als marktgerecht und nachhaltig erzielbar ein.

Für die Garage hält der Sachverständige in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Mieten für Garage in der Gemeinde Eslohe (Mittelwert 27,00 €, Standardabweichung +/- 6 €) eine Miete in Höhe von 30,00 € als marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 73,20 m ² × 14,40 €/m ²	1.054,08 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	106,98 €
Summe		1.756,06 €

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss für den Hochsauerlandkreis hat für selbstgenutztes Wohnungseigentum zum 01.01.2026 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % ausgewiesen, die Standardabweichung beträgt +/- 1,4 Pp. Für die Gemeinde Eslohe ist eine Einflussgröße von 0,30 Prozentpunkten zu addieren, der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt somit 2,8 %.

Nachfolgend sind die wesentlichen Einflussfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht (GMB) und dem Bewertungsobjekt (BWO) gegenübergestellt:

Kennzahl	GMB	BWO
BRW	97 €	28 €
Restnutzungsdauer	39 Jahre	20 Jahre
Wohnfläche	63 m ²	73 m ²
Nettokaltniete	8,66 €/m ²	5,50 €/m ²

Unter Beachtung der wesentlichen Einflussfaktoren, der Gebäudeart und der örtlichen Marktsituation hält der Sachverständige einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	50,5 %	26,5 %	0,0 %	0,0 %

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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1949 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird der Modernisierungsgrad anhand der wesentlichen Modernisierungen vom Sachverständigen geschätzt (Einschätzung Modernisierungsgrad nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“).

Aufgrund der Umbauarbeiten Anfang der 80er Jahre und des aktuellen baulichen Zustand des Gebäudes schätzt der Sachverständige den Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (3,5 Modernisierungspunkte) als marktgerecht ein.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1949 = 77$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 77 \text{ Jahre} =$) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Für die Garage wird zum Zwecke der Modellkonformität die gleiche Restnutzungsdauer unterstellt wie für das wirtschaftliche Hauptgebäude (Wohnhaus), insbesondere da es das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilt.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
• Gartenfläche und Gebäude	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gebäude und Gartenfläche

Die Außenanlagen befinden sich gemäß Teilungserklärung / Aufteilungsplan im Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte sind nicht zugewiesen. Die Eigentumsverhältnisse der Gebäude (massives Gebäude, Gartenhaus und Holzschuppen) sind nicht bekannt. Jeder Miteigentümer ist somit berechtigt diese Flächen und Gebäude zu nutzen. Der Mehrwert der Mitbenutzung wird vom Sachverständigen auf pauschal rd. 5.000,00 € geschätzt.

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen). Im vorliegenden Bewertungsfall entsprechen einige Ausstattungsmerkmale nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Ein Erwerber wird daher Umbaukosten in sein Gebot einfließen lassen, die über die notwendigen Reparaturkosten hinausgehen.

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass gem. § 13 Abs. 2 der Beleihungswertverordnung bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren vor Durchführung einer Sanierung** grundsätzlich der Liquidationswert durch das Finanzinstitut zu berücksichtigen ist. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Beleihungswertermittlung handelt, muss ein Erwerber im Regelfall eine höhere Eigenkapitalquote erbringen. Der Verkehrswert ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Wohnungseigentum in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **65.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **48,359/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in

59889 Eslohe

Frielinghausen 17a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Spitzboden, Kellerraum und der Garage Nr. 2

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Isingheim	152	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Isingheim	36	129

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 mit rd.

66.000 €

in Worten: sechsundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Mangels Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes muss jedoch praxisgerecht ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10% des Verkehrswertes vorgenommen werden. Der vorläufige Verkehrswert beträgt daher unter Würdigung aller bisher bekannten Umstände zum 18.06.2026

60.000 €

(in Worten: sechzigtausend Euro)

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

Recklinghausen, den 22. Juni 2026



Dennis von Schamann

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

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum**

in **Eslohe, Frielinghausen 17a**

Flur **36**

Flurstücksnummer **129**

Wertermittlungstichtag: **18.06.2026**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	27,59	957,00	12.800,00
	Summe:				957,00	12.800,00

Objektdaten								
	Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungs- eigentum	Zweifamilien- haus	----	----	72,30	1949	80	20
	Wohnungs- eigentum	Garage	----	----	----	1980	60	20

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor
	Wohnungseigentum	5.348,76	1.756,06 € (32,83 %)	3,00	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	176,58 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	69,16 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	912,86 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	982,46 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,34
Bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	13,28
Verkehrswert/Reinertrag:	18,37

Ergebnisse	
Ertragswert:	65.500,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	66.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.06.2026

Bemerkungen: Mangels Innenbesichtigung beträgt der vorläufige Verkehrswert rd. 60.000,00 €

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 82 und 104 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard- Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Liegenschaftszins	2,80	1,40	3,00
Rohertragsfaktor	----	----	13,3
Wohnfläche m ²	79	18	73
Miete	8,66	1,30	5,75
RND (Jahre)	39	11	20
Kaufpreis €/m ² WF/NF	1.420	900	982

Vom Gutachterausschuss wird gemäß ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlage 1: Außenfotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1: Außenfotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Rückansicht

Anlage 1: Außenfotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Giebelansicht Nord



Bild 6: Giebel-/Rückansicht Nordwest

Anlage 1: Außenfotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Balkon (Terrasse) auf dem Garagendach



Bild 8: Balkon (Terrasse) auf dem Garagendach und möglicher Anbau

Anlage 1: Außenfotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Gartenhaus



Bild 10: Gartenbereich und Holzschuppen

Anlage 1: Außenfotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Garage Nr. 2



Bild 12: Hauseingangsbereich