

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. §
194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute
Grundstück in 59457 Werl,
Grünsandsteinweg 13



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Werl mit
dem Aktenzeichen 011 K 3/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des
Grundstücks** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt
mit rd.

393.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 24
Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Mara Dünnebacke-Jung

Diplom-Sachverständige (DIA),
Zertifizierte Immobilien-
gutachterin DIAZert (LS),
DIAZert Zertifizierungsstelle
DIA Consulting AG nach DIN
EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

28. November 2025

Aktenzeichen: 3544

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Garage.....	16
3.4	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Vergleichswertermittlung	20
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	20
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
4.3.4	Vergleichswert.....	24
4.4	Bodenwertermittlung.....	27

4.5	Sachwertermittlung	29
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Sachwertberechnung	33
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung.....	42
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	42
4.7	Verkehrswert (Marktwert)	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
6	Verzeichnis der Anlagen	47

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse	Grünsandsteinweg 13, 59457 Werl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	011 K 3/25
Wertermittlungstichtag	29.10.2025
Ortstermin	29.10.2025
Grundbuch	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Westönnen, Blatt 1060, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Westönnen, Flur 3, Flurstück 675 (784 m ²)
Grundstücksfläche	784 m ²
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr	2014
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	rd. 215 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Garage	rd. 45 m ²
Wohnfläche	rd. 166 m ²
Bodenwert	rd. 114.000 €
Vergleichswert	rd. 399.000 €
Sachwert	rd. 387.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -93.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 393.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.367 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Grünsandsteinweg 13 59457 Werl
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Westönnen, Blatt 1060, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Westönnen, Flur 3, Flurstück 675 (784 m ²); Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß dem Beschluss (Aktenzeichen 011 K 3/25) des Amtsgerichts Werl vom 05.09.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Werl Soester Straße 51 59457 Werl
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 09.10.2025 informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei überwiegend in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Nachlasspfleger, die Sachverständige Mara Dünnebacke-Jung und der Mitarbeiter Herr Jung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, Datum unbekannt
- Beschluss vom 05.09.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Flurkarte vom 15.11.2013
- Grundrisse und Schnitte vom 10.01.2014
- Wohnflchenaufstellung vom 10.01.2014
- Baubeschreibung vom 10.01.2014
- Genehmigungsfreistellung vom 10.01.2014
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung vom 10.01.2014
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Bodenrichtwert vom 01.01.2025, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Immobilienrichtwert vom 01.01.2025, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Kanalschlussbeitrge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 05.11.2025, Stadt Werl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 21.11.2025, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 10.11.2025, Stadt Werl
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2025, Stadt Werl
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 04.11.2025, Stadt Werl
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 05.11.2025, Kreis Soest
- Auskunft über Wohnungs- und Mietbindungen vom 14.11.2025, Stadt Werl
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 30.10.2025, Stadt Werl

- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurde folgende Tätigkeit bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In dem Bewertungsobjekt ist ein Suizid begangen worden. Hierdurch kommt es zu einem merkantilen Minderwert. Allgemein beschrieben drückt der merkantile Minderwert den Wertunterschied zwischen einem „mangelfreien Objekt“ und einem zum Zeitpunkt der Wertermittlung „mangelfreien, aber ehemals mangelbehafteten Objekts“ aus. Er wird daher auch als psychologischer Minderwert bezeichnet. Bezogen auf den Suizid in dem Bewertungsobjekt, verbleibt bei einem Teil der Interessenten ein ungutes Gefühl. Der merkantile Minderwert hierfür wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Das Haus ist voll möbliert. Persönliche Gegenstände sind ebenfalls vorhanden. Außerdem befinden sich ein Pkw und Betonelemente auf dem Grundstück. Die Kosten für eine Entrümpelung werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt und die Außenanlagen wurden nicht fertiggestellt. Dies wird ebenfalls unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Das Einfamilienhaus und die Garage wurden im Genehmigungsverfahren (§ 67 BauO NRW) errichtet. Der Spitzboden ist gemäß dem Grundriss als Bodenraum deklariert. Ob der Ausbau genehmigungsfähig ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Der Ausbau wird daher unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Ausbauszuschlag und nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Werl (ca. 29.600 Einwohner); Ortsteil Westönnen (ca. 2.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Soest (ca. 12 km entfernt), Hamm (ca. 23 km entfernt), Unna (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 104 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (anliegend), B 516 (ca. 3 km entfernt), B 63 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 44 (ca. 4 km entfernt), A 46 (ca. 7 km entfernt), A 2 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Werl (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	am südlichen Rand von Westönnen; Die Entfernung zum Zentrum von Werl beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Westönnen; Kindergarten und Grundschule in Westönnen; weiterführende Schulen in Werl ca. 6 - 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; mittlere-einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, überwiegend Einfamilienhäuser, Feuerwehr, augenscheinlich ehemalige Hofstelle; offene, überwiegend 1-geschossige

	Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront (bzw. Front zum Gehweg):</u> ca. 18 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> gesamt 784 m ²
	<u>Bemerkung:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Spielstraße; Stichstraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitun- gen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser und Gas; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Dichtigkeitsprüfung der Abwasser- leitungen:	Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist gemäß der Stadt Werl für dieses Objekt nicht erforder- lich.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Garage; teils Einfriedung mit Zäunen, Schallschutzwänden und einem Erdwall
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Die Sachverständige wurde bei der Auskunftsanforde- rung auf die Hinweiskarten-Starkregengefahren von NRW verwiesen. Laut der Karte kann es bei Starkre- gen in kleinen Bereichen des Grundstücks zu einer Überschwemmung von 10 bis <30 cm kommen.

Gemäß der Hochwasserkarten.NRW besteht für das Bewertungsobjekt keine unmittelbare Hochwassergefahr.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt „*außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.*“

Altlasten:

Gemäß der Auskunft des Kreises Soest ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Westönnen, Blatt 1060 außer dem Eintrag der Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der Auskunft der Stadt Werl bestehen keine Bodenordnungsverfahren oder andere Festsetzungen sonstiger Art.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß der Auskunft der Stadt Werl wurde das Zwangsversteigerungsobjekt mit öffentlichen Mitteln gefördert. Somit unterliegt dieses den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW), ehemals Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Gemäß telefonischer Auskunft würde die Förderung bei planmäßiger Rück-

zahlung noch bis 2036 laufen. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Die öffentliche Förderung wird bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt gelassen, da das fiktiv unbelastete Grundstück zu bewerten ist.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Werl eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Werl für das Objekt nicht. In einem Abstand von über 100 m befindet sich jedoch ein Heiligenhaus, welches unter der lfd. Nr. A56 in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen ist. Die Sachverständige geht davon aus, dass aufgrund der Entfernung ein Umgebungsschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Der B-Plan Nr. 98 „Westöchner Schützenstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 = Grundflächenzahl
- I = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o△ = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD 38-45° = nur Satteldach zulässig, Dachneigung 38-45°

sonstige Satzungen:

wurden auf Anfrage keine mitgeteilt

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Ob der Ausbau des Spitzbodens genehmigungsfähig ist, ist nicht bekannt. Andere offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß der Auskunft der Stadt Werl sind keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW zu zahlen. Für Straßenausbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, werden keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Kanalanschlussbeiträge für vorhandene Grundstücksanschlussleitungen sind ebenfalls nicht zu zahlen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Anlagen 5, 6 und 7;

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich keine zusätzlichen Stellplätze. Das Objekt steht derzeit leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; ausgebauter Spitzboden
Baujahr:	2014 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	ja, falls genehmigungsfähig
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel aus Buntsteinputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5, 6 und 7;

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen, WC/Dusche, Hauswirtschaftsraum, Eingangsbereich, Flur und Terrasse (gemäß WoFIV zu ca. $\frac{1}{4}$ gerechnet); Wohnfläche 100,94 m²

Dachgeschoss:

Kind 1, Kind 2, Kind 3, Kind 4, Bad und Flur; Wohnfläche 64,69 m²

Ausgebauter Spitzboden:

Keine Berücksichtigung als Wohnfläche. Ausbauzuschlag unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen.

Wohnfläche gesamt: 165,63 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Porenbeton
Innenwände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß sachverständiger Schätzung)
Treppen:	<u>Geschosstreppe zum DG</u> Beton mit Vinylbelag, Handlauf aus Holz <u>Geschosstreppe zum Spitzboden</u> Metalltreppe mit Holzstufen, Holz-/ Edelstahlgeländer
Hauseingänge:	Hauseingangstür aus Aluminium (außen) und Kunststoff (innen) mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung
Dächer:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdächer <u>Dachformen:</u> Satteldach und Pultdach (Eingangsbereich, WC/ Dusche, Hauswirtschaftsraum) <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen Gemäß dem Baujahr ist davon auszugehen, dass die Dachflächen gedämmt sind.
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gastherme, Solarthermieanlage, Baujahr 2014; Fußbodenheizung; Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob die Gastherme funktionstüchtig ist.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über die Gastherme und die Solarthermieanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Vinyl; in WC/ Dusche, Hauswirtschaftsraum und Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz, teils ohne Bekleidung; in WC/ Dusche und Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	überwiegend Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 2014; elektrische Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz
sanitäre Installation:	<u>WC/ Dusche EG:</u> barrierefreie Dusche, Hänge-WC, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad DG:</u> Hänge-WC, Bidet, Waschtisch, Eckbadewanne, barrierefrei Dusche; mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Kaminofen

- Überwachungskamera (Ausrichtung zu einem Terrassentor, Funktionstüchtigkeit ist nicht bekannt)
- nachgerüstetes elektronisches Türschloss mit Chip

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:

- Das Bewertungsobjekt wurde nicht endgültig fertiggestellt. Es fehlen beispielsweise Fußleisten, teils die Wandverkleidung und einige Treppenstufen sind nicht bekleidet.
- Es besteht Renovierungsbedarf. Der Bodenbelag im Erdgeschoss muss erneuert werden, da er mehrere Löcher hat. Evtl. sind hier Trocknungsgereäte zum Einsatz gekommen. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Ebenso müssen die Wandbekleidungen erneuert werden. Im gesamten Haus sind Putzschäden und Schäden an der Wandbekleidung zu erkennen.
- leichte Schimmelschäden an der Decke in WC/ Dusche
- eingedrückter Rollladen im Wohnzimmer
- Feuchtigkeitsschäden an der Badezimmertür
- Im Spitzboden befindet sich ein Loch in einer Gipskartonplatte.
- leichte Außenputzschäden; ohne Einfluss auf die Wertermittlung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend. Das Bewertungsobjekt muss fertiggestellt und renoviert werden.

3.3 Garage

Gebäudeart: Garage; nicht unterkellert;
angebaut an das Einfamilienhaus

Baujahr: 2014

Außenansicht: insgesamt verputzt, Sockel aus Buntsteinputz

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Porenbeton

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Flachdach

	<u>Dacheindeckung:</u> verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)
Fußboden:	Schotter
Tor:	elektrisches Sektionaltor
Tür:	Stahltür zum Garten
Modernisierungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• defektes Garagentor• fehlende Bodenplatte und Estrich• fehlender Innenputz• leichte Außenputzschäden; ohne Einfluss auf die Wertermittlung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Die Garage muss fertiggestellt werden.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen (Pflaster muss teils ausgebessert werden), nicht fertiggestellte Außenanlagen, verwilderter Terrassen- und Gartenbereich, 2 Gartentore, Geräteschuppen, Einfriedung (Zäune, Schallschutzwände und Erdwall), fehlende Abdeckung der Schallschutzwände

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59457 Werl, Grünsandsteinweg 13 zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werl	1060	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Werl	3	675	784 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist beim Sachwertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §13 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Boden-

beschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstim-

mende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.100,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.100,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,000	E1
Wohnfläche [m ²]	130	165,63	× 0,920	E2
Grundstücksgröße [m ²]	590	784	× 1,070	E3
Baujahr	1990	2014	× 1,269	E4
Wohnlage	einfach	mittel-einfach	× 1,050	E5
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Ausstattungsstandard	mittel	mittel	× 1,000	
Keller	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Anpassungsfaktor			= 1,312	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.100,00 €/m²
Anpassungsfaktor	×	1,312
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	=	2.755,20 €/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €/m ²
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	2.755,20 €/m²

Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1 Stichtag

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienrichtwerts ist in den letzten Jahren erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

E2 Wohnfläche

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Interpolation der Sachverständigen ist eine Anpassung mit einem Faktor von rd. 0,92 erforderlich.

E3 Grundstücksgröße

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Interpolation der Sachverständigen ist eine Anpassung mit einem Faktor von rd. 1,07 erforderlich.

E4 Baujahr

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Interpolation der Sachverständigen ist eine Anpassung mit dem Faktor 1,269 erforderlich.

E5 Wohnlage

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Einschätzung der Sachverständigen ist eine Anpassung mit dem Faktor 1,05 erforderlich.

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.755,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.755,20 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 165,63 m ²	
Zwischenwert	= 456.343,78 €	
Zu-/Abschläge absolut	35.580,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 491.923,78 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 491.923,78 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 93.000,00 €	
Vergleichswert	= 398.923,78 € rd. 399.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd. **399.000,00 €** ermittelt.

Zu-/ Abschläge absolut

Gemäß den Angaben des Immobilienrichtwerts sind die Werte für Garagen separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Die Garage wird gemäß dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen mit rd. 35.580,00 € angesetzt (siehe Pkt. 4.5.3).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge sind gemäß sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-61.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierungs- und Fertigstellungskosten Wohnhaus -41.000,00 € • Fertigstellungskosten Garage -8.000,00 € • Fertigstellungskosten Außenanlagen -12.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-32.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Merkantiler Minderwert (Suizid) -30.000,00 € • Entrümpelung -11.000,00 € • Ausbauseinsparung Spitzboden 9.000,00 € 	
Summe	-93.000,00 €

Renovierungs- und Fertigstellungskosten Wohnhaus:

Für die Renovierung und Fertigstellung des Wohnhauses werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 250 €/m² benötigt. Dies entspricht einem Wert von rd. 41.000,00 €.

$$250 \text{ €/m}^2 \times 165,63 \text{ m}^2 = 41.407,50 \text{ €}$$

Fertigstellungskosten Garage:

Für die Fertigstellung der Garage werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 200 €/m² benötigt. Dies entspricht einem Wert von rd. 8.000,00 €.

$$200 \text{ €/m}^2 \times 39,38 \text{ m}^2 \text{ (Nutzfläche)} = 7.876,00 \text{ €}$$

Fertigstellungskosten Außenanlagen:

Für die Fertigstellung der Außenanlagen werden gemäß Erfahrungswerten und Einschätzung der Sachverständigen rd. 12.000,00 € benötigt.

Merkantiler Minderwert (Suizid):

Einer Umfrage zufolge, ist das „ungute Gefühl“ nach einem Suizid bei einem Einfamilienhaus größer, als bei einem Mehrfamilienhaus oder einer Gewerbeimmobilie. Bezogen auf

den Teilmarkt der Einfamilienhäuser sind nur 44% der Interessenten bereit den vollen Kaufpreis zu bezahlen. 16% würden ganz vom Kauf zurücktreten. Die restlichen 40% verteilen sich auf eine Minderung des Kaufpreises von 2 – 25%. Zu berücksichtigen ist hier auch die Attraktivität des Wohngebiets und die Verfügbarkeit derartiger Objekte auf dem Markt. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Abschlag von 30.000 € (rd. 6% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts) für angemessen. Darüber hinaus muss jeder mögliche Erwerber den merkantilen Minderwert für sich selbst einschätzen.

Entrümpelung:

Für die Entrümpelung werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 50 €/m² benötigt. Bei der Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses und der Garage von 205,01 m² ergeben sich Kosten von rd. 11.000,00 €.

$$50 \text{ €/m}^2 \times 205,01 \text{ m}^2 = 10.250,50 \text{ €}$$

Zuzüglich der Entsorgung des Pkws und der Betonelemente werden rd. 11.000,00 € veranschlagt.

Ausbauzuschlag Spitzboden:

Gemäß einschlägiger Literatur wird ein Ausbauschlag von 250 €/m² berücksichtigt. Bei einer Bodenfläche von 18,12 m² und unter Berücksichtigung des Baupreisindex, entspricht dies einem Wert von rd. 9.000,00 €.

$$250 \text{ €/m}^2 \times 189,6/100 \times 18,12 \text{ m}^2 \text{ (Nutzfläche)} = 8.588,88 \text{ €}$$

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	40 m
Ausrichtung	=	alle Ausrichtungen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	784 m ²
Grundstückstiefe	=	44 m
Ausrichtung	=	Süden

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 147,00 €/m²	

Fläche (m ²)	keine Angabe	784	×	1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,000	
Tiefe (m)	40	44	×	0,940	E3
Ausrichtung	alle Richtungen	Süden	×	1,050	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	145,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 145,09 €/m ²	
Fläche	×	784 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 113.750,56 € rd. 114.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt **114.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 6% pro Jahr gestiegen. Das entspricht zum Wertermittlungsstichtag einer Anpassung von rd. 5%.

E2

Der Gutachterausschuss hat keine Angabe zur Fläche gemacht. Die Anpassung erfolgt bei der Tiefe.

E3

Für die hintere Gartenfläche, die 40 m überschreitet, wird gemäß dem Gutachterausschuss 30% des angepassten Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 72 m².

Das ergibt einen Faktor von 0,94, der sich wie folgt errechnet:

$$784 \text{ €/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 109.760,00 \text{ €}$$

$$712 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 99.680,00 \text{ €}$$

$$72 \text{ m}^2 \text{ Hinterland} \times 140 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 3.024,00 \text{ €}$$

$$99.680,00 \text{ €} + 3.024,00 \text{ €} = 102.704,00 \text{ €}$$

$$102.704,00 \text{ €} / 109.760,00 \text{ €} = 0,94$$

E4

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt und der Garten in Richtung Süden ausgerichtet ist, erachtet die Sachverständige eine Anpassung von 5% für angemessen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 mit-erfasst 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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK)

für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Beson-

derheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.122,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	214,83 m ²	44,86 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	244.539,26 €	21.757,10 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.646,44 €	41.251,46 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.646,44 €	41.251,46 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		69 Jahre	69 Jahre
• prozentual		13,75 %	13,75 %
• Faktor	x	0,8625	0,8625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	399.895,05 €	35.579,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		435.474,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.709,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	444.183,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	114.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	558.183,92 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	480.038,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	93.000,00 €
Sachwert	=	387.038,17 €
	rd.	387.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von mir auf der Grundlage der Grundrisse durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,5 %	51,3 %	46,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausfuhung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Standerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausfuhung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausfuhung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebaudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	2,5	21,88
3	1.005,00	51,3	515,57
4	1.215,00	46,2	561,33
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.098,78 gewogener Standard = 3,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.098,78 €/m² BGF
rd. **1.099,00 €/m² BGF**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	2,5	25,63
3	1.180,00	51,3	605,34
4	1.420,00	46,2	656,04
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.287,01			
gewogener Standard = 3,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.287,01 €/m² BGF
rd. **1.287,00 €/m² BGF**

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäude- teil 1	1.099,00	188,62	87,80	964,92
Gebäude- teil 2	1.287,00	26,21	12,20	157,01
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.122,00

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² 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 Sprengnetter – Markt- und Praxishilfen 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: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	3.000,00 €
Überwachungskamera, Türschloss mit Chip	500,00 €
Summe	3.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in Sprengnetter – Markt- und Praxishilfen abgedruckt. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Gemäß dem Modell ist der Regionalfaktor nicht ausgewiesen und wird daher in der Berechnung mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Gemäß der ImmoWertV und der AGVGA werden die Außenanlagen mit 2,0% angesetzt, da diese nicht fertiggestellt sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (435.474,43 €)	8.709,49 €
Summe	8.709,49 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für das Wohnhaus gemäß der ImmoWertV und der AGVGA mit 80 Jahren angenommen. Für die Garage wird ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt, da diese an das Einfamilienhaus angebaut ist und die Gebäude somit eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungszustands 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 der ImmoWertV Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2014 = 11$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 11 \text{ Jahre} =$) 69 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" bleibt die Restnutzungsdauer unverändert.

Da das Einfamilienhaus und die Garage aneinandergelagert sind und eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Garage ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 69 Jahren angenommen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser hat für die Ermittlung des Sachwertfaktors für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die Gebietsregion, das Baujahr, den Gebäudestandard, den Gebäudetyp und die Brutto-Grundfläche ausgewiesen. Somit ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,86, welche die Sachverständige für angemessen erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß sachverständiger Einschätzung sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-61.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierungs- und Fertigstellungskosten Wohnhaus -41.000,00 € • Fertigstellungskosten Garage -8.000,00 € • Fertigstellungskosten Außenanlagen -12.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-32.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Merkantiler Minderwert (Suizid) -30.000,00 € • Entrümpelung -11.000,00 € • Ausbauseinsparung Spitzboden 9.000,00 € 	
Summe	-93.000,00 €

Renovierungs- und Fertigstellungskosten Wohnhaus:

Für die Renovierung und Fertigstellung des Wohnhauses werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 250 €/m² benötigt. Dies entspricht einem Wert von rd. 41.000,00 €.

$$250 \text{ €/m}^2 \times 165,63 \text{ m}^2 = 41.407,50 \text{ €}$$

Fertigstellungskosten Garage:

Für die Fertigstellung der Garage werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 200 €/m² benötigt. Dies entspricht einem Wert von rd. 8.000,00 €.

$$200 \text{ €/m}^2 \times 39,38 \text{ m}^2 \text{ (Nutzfläche)} = 7.876,00 \text{ €}$$

Fertigstellungskosten Außenanlagen:

Für die Fertigstellung der Außenanlagen werden gemäß Erfahrungswerten und Einschätzung der Sachverständigen rd. 12.000,00 € benötigt.

Merkantiler Minderwert (Suizid):

Einer Umfrage zufolge, ist das „ungute Gefühl“ nach einem Suizid bei einem Einfamilienhaus größer, als bei einem Mehrfamilienhaus oder einer Gewerbeimmobilie. Bezogen auf den Teilmarkt der Einfamilienhäuser sind nur 44% der Interessenten bereit den vollen Kaufpreis zu bezahlen. 16% würden ganz vom Kauf zurücktreten. Die restlichen 40% verteilen sich auf eine Minderung des Kaufpreises von 2 – 25%. Zu berücksichtigen ist hier auch die Attraktivität des Wohngebiets und die Verfügbarkeit derartiger Objekte auf dem Markt. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Abschlag von 30.000 € (rd. 6% des vorläufigen marktangepassten Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus muss jeder mögliche Erwerber den merkantilen Minderwert für sich selbst einschätzen.

Entrümpelung:

Für die Entrümpelung werden gemäß einschlägiger Literatur und Einschätzung der Sachverständigen 50 €/m² benötigt. Bei der Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses und der Garage von 205,01 m² ergeben sich Kosten von rd. 11.000,00 €.

$$50 \text{ €/m}^2 \times 205,01 \text{ m}^2 = 10.250,50 \text{ €}$$

Zuzüglich der Entsorgung des Pkws und der Betonelemente werden rd. 11.000,00 € veranschlagt.

Ausbauzuschlag Spitzboden:

Gemäß einschlägiger Literatur wird ein Ausbauzuschlag von 250 €/m² berücksichtigt. Bei einer Bodenfläche von 18,12 m² und unter Berücksichtigung des Baupreisindex, entspricht dies einem Wert von rd. 9.000,00 €.

$$250 \text{ €/m}^2 \times 189,6/100 \times 18,12 \text{ m}^2 \text{ (Nutzfläche)} = 8.588,88 \text{ €}$$

4.6 Verkehrsableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ 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 Vergleichswert-, 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:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **399.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **387.000,00 €**

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung**. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (b) \times 1,00 (c) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[399.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 387.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{393.000,00 \text{ €}}}$.

4.7 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59457 Werl, Grünsandsteinweg 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Westönnen	1060	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Westönnen	3	675

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

393.000,00 €

in Worten: dreihundertdreundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 28. November 2025



M. D. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € 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, verwendete Literatur und Software

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)

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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023
- [3] Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung, Unglaube, 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

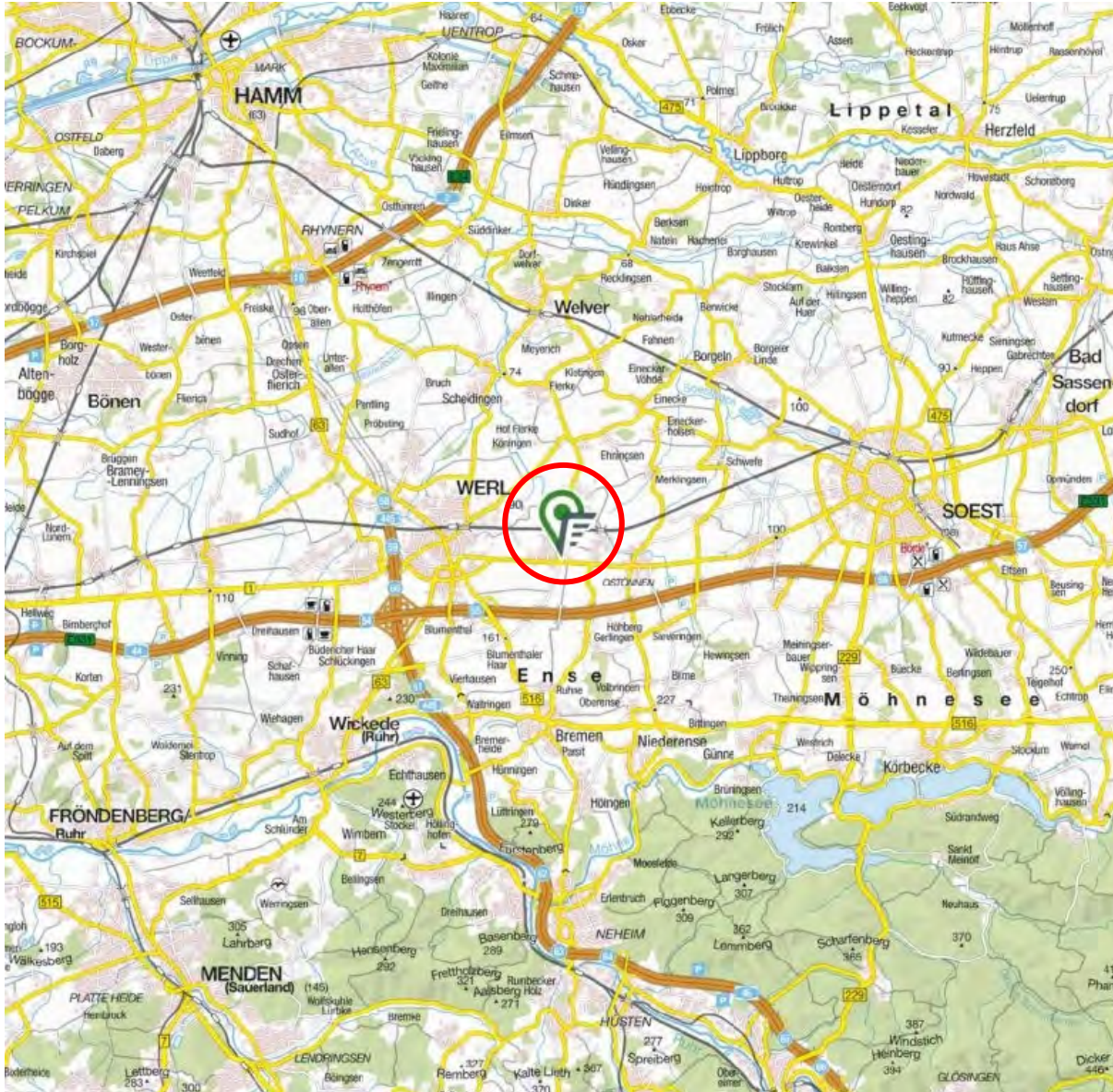
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11/ 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

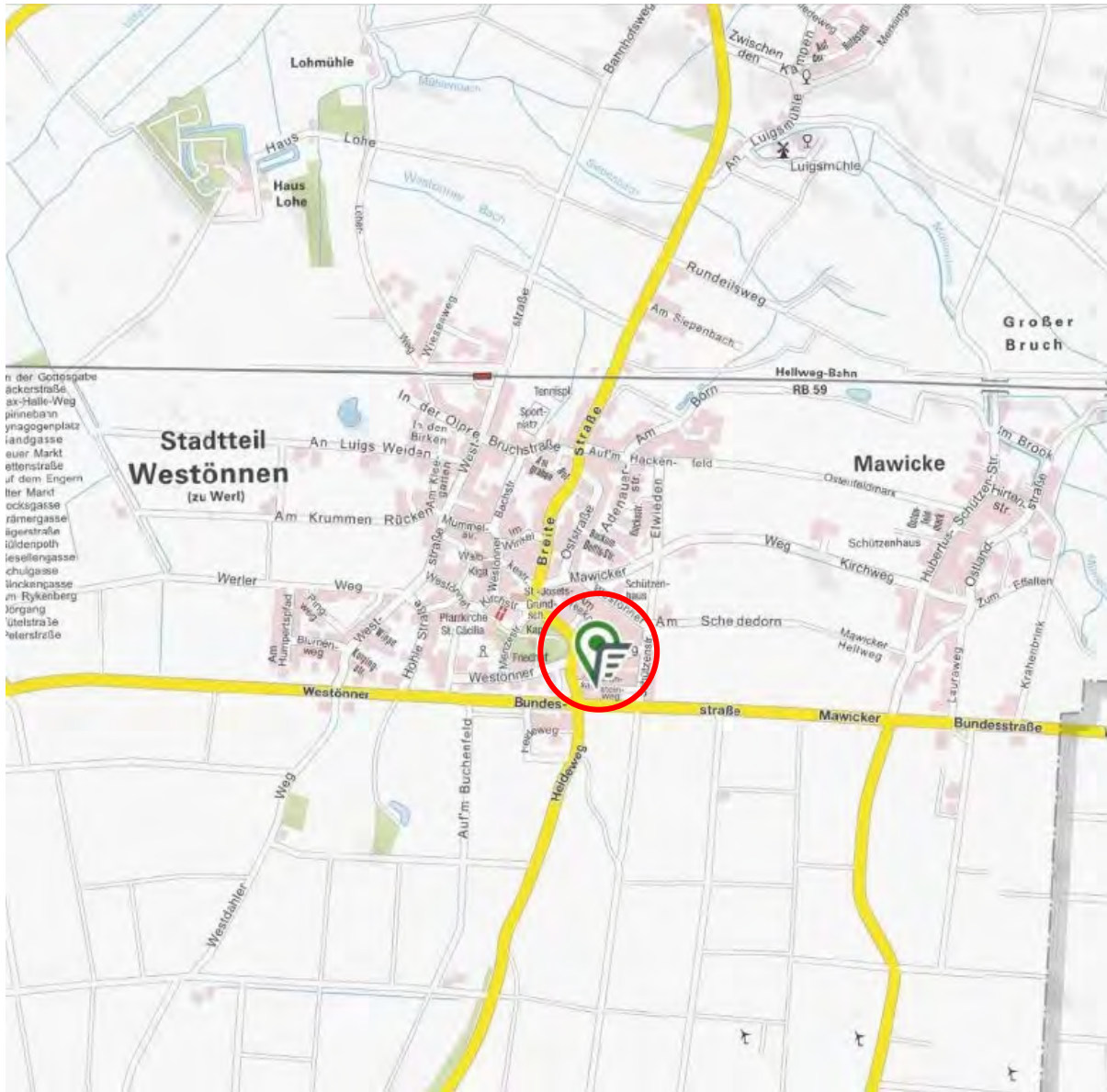
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1 (2005-02)

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen Auf der Grundlage von X Bauzeichnungen
 X Fertigmaßen örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	10,49	8,99	a/b	94,31	0,00
		+	1,00	3,75	6,99	a/b	26,21	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	10,49	8,99	a/b	94,31	0,00
Summe							214,83	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							214,83 m²	

Gebäude: Garage

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen Auf der Grundlage von X Bauzeichnungen
 X Fertigmaßen örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Garage							
		+	1,00	4,99	8,99	a/b	44,86	0,00
Summe							44,86	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							44,86 m²	

Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss

Eingangsbereich	3,724 m ²
WC/ Dusche	3,740 m ²
Schlafen	11,878 m ²
Wohnen	25,573 m ²
Essen	14,573 m ²
Kochen	10,968 m ²
Flur	9,314 m ²
Hauswirtschaftsraum	13,666 m ²
Terrasse (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	7,500 m ²
Gesamt	100,936 m² rd. 100,94 m²

Dachgeschoss

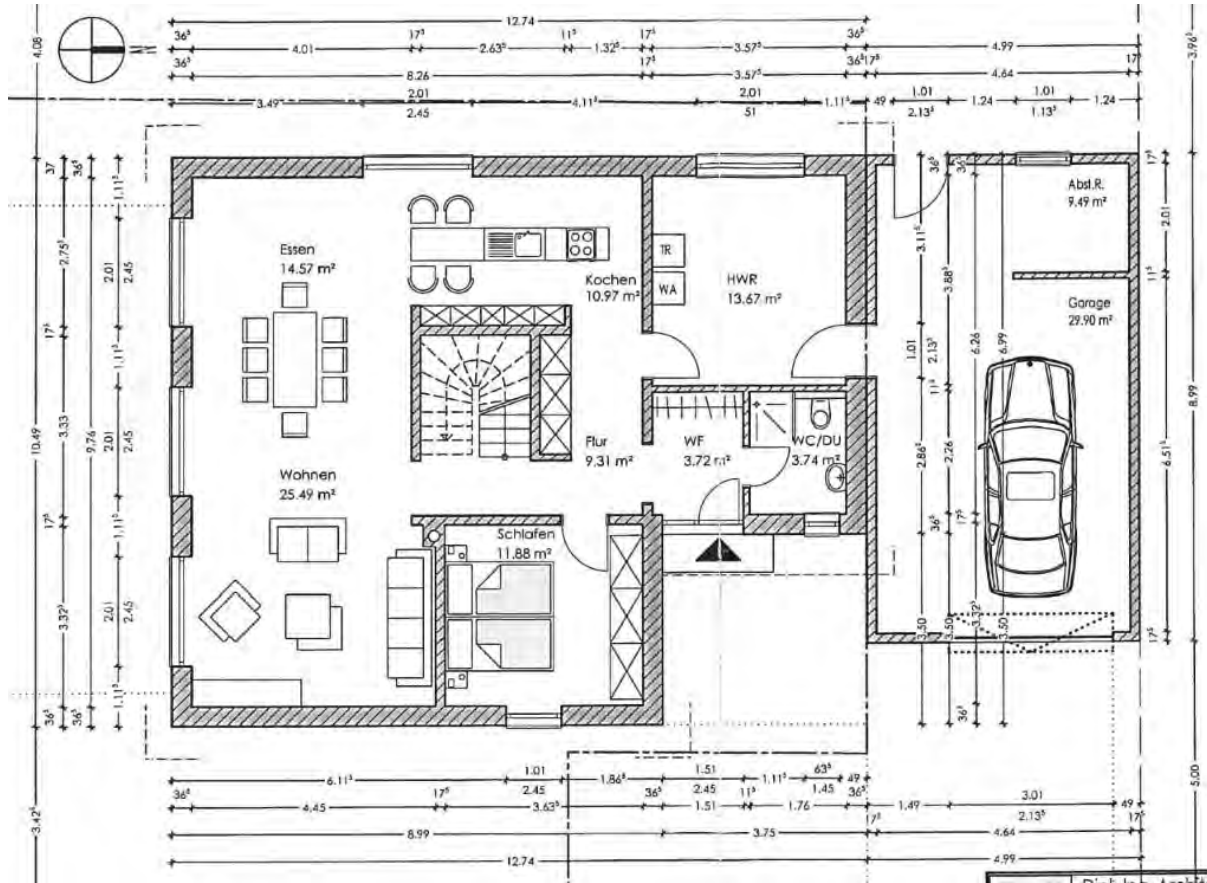
Kind 1	13,848 m ²
Kind 2	15,408 m ²
Kind 3	11,567 m ²
Kind 4	11,631 m ²
Bad	6,422 m ²
Flur	5,815 m ²
Gesamt	64,691 m² rd. 64,69 m²

Wohnfläche insgesamt **165,63 m²**

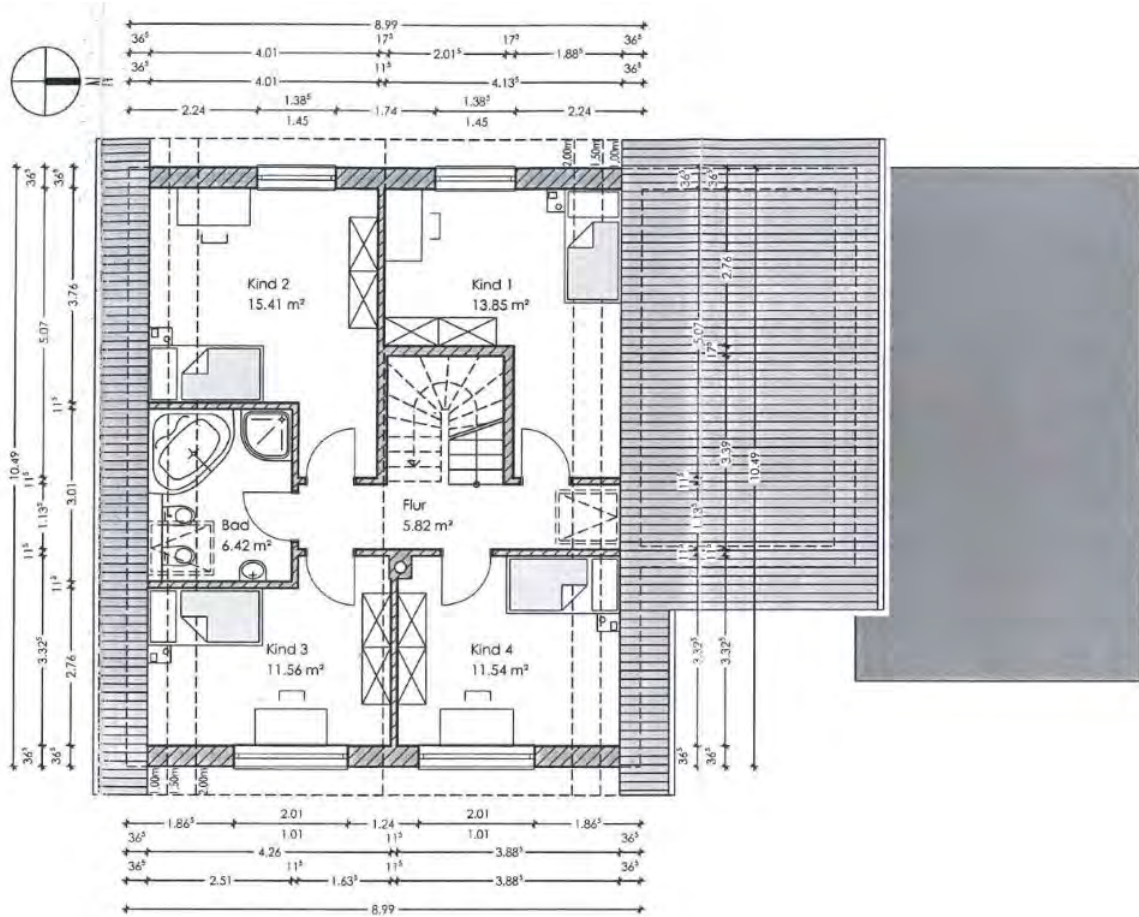
Anlage 6

Grundrisse und Schnitte

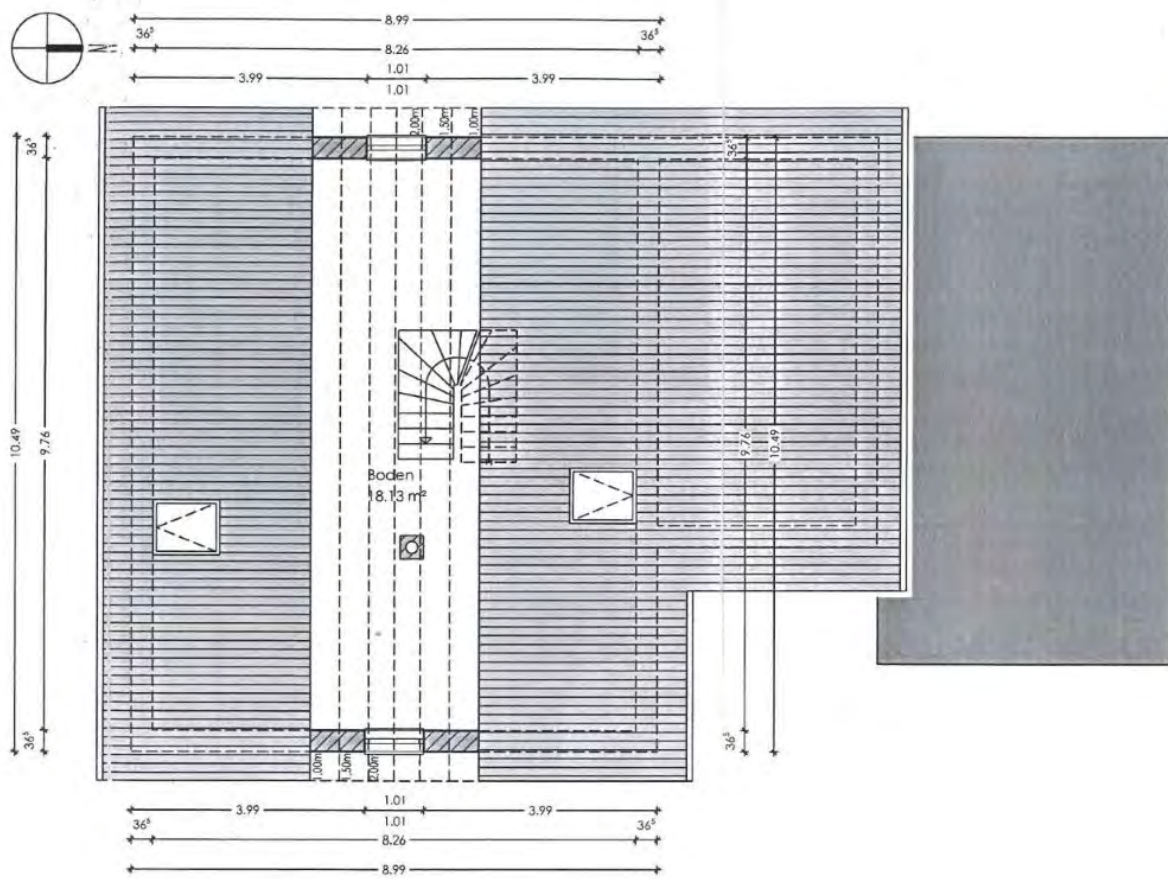
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Spitzboden (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht Wohnhaus und Garage



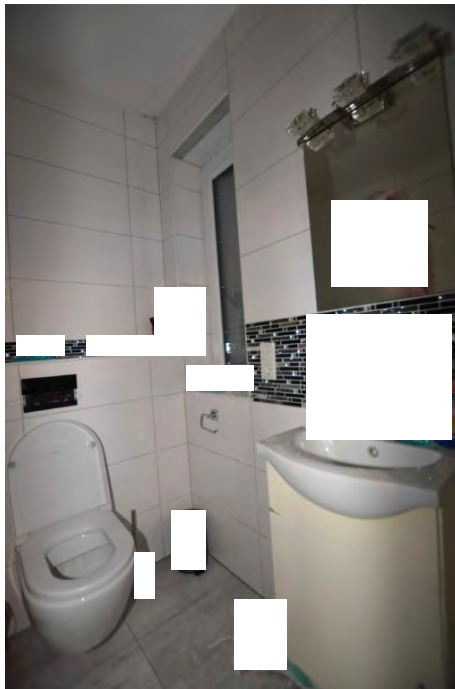
Gartenseitige Ansicht

Seitenansicht Wohnhaus und Garage



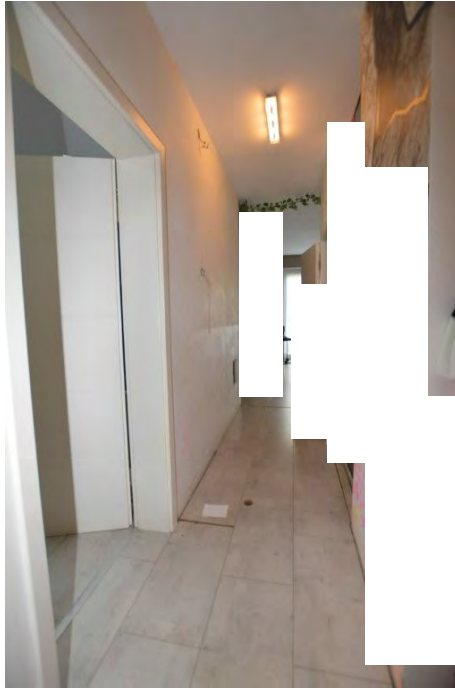
Hauseingang

EG – WC/ Dusche



EG – WC/ Dusche

EG – Flur



EG – Wohnzimmer

EG – Kaminofen



EG – Esszimmer

DG – Bad



DG – Bad

DG – Kinderzimmer



DG – Kinderzimmer

Treppe zum Spitzboden



Spitzboden

EG – Hauswirtschaftsraum – Gasterme und Warmwasserspeicher



EG – Löcher im Fußboden, fehlende Fußleisten (Beispiel)

EG – WC/ Dusche Schimmelschäden (Beispiel)



EG – Treppe zum DG fehlende Bekleidung

EG – Putzschäden (Beispiel)



DG – erneuerungsbedürftige Wandbekleidung (Beispiel)

DG – Putzschäden (Beispiel)



DG – Badezimmertür Feuchtigkeitsschäden

Spitzboden – Loch in Gipskartonplatte



Garage – fehlende Bodenplatte, fehlender Estrich, fehlender Putz

Eingedrückter Rollladen



Außenputzschäden (Beispiel)

Ausbesserungsbedürftiges Pflaster



Terrasse und verwilderter Gartenbereich