

## **Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Werl, Soester Straße 51, 59457 Werl, Telefon: 02922/97650, einsehen.

# DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülsstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Werl  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Abteilung 011  
Soester Straße 51  
59457 Werl

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping  
Hülsstraße 111  
45772 Marl  
Telefon: 02365 2045425  
Fax: 02365 2045424  
E-Mail: info@rueping.eu  
Web: www.rueping.eu

**Geschäftsnummer: 011 K 021/24**  
**Gutachtennummer: 2024-11-077**

**Marl, den 11. Juli 2025**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4 in 58739 Wickede (Ruhr).



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 28.05.2025 ermittelt mit rd.

**200.000,00 €**

(in Worten: zweihunderttausend Euro).

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Zweifamilienhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Durchgeföhrte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung .....	11
3.2.3	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	14
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit im Erdgeschoss .....	14
3.2.7	Beschreibung der Wohneinheit im Dachgeschoss .....	16
3.3	Garagen .....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	17
3.3.5	Beschreibung der Nutzeinheit .....	17
3.4	Außenanlagen .....	18
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung .....	18
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau .....	18
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit .....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	20
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	21
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	22
4.2.4	Bewertung des Grundstücks .....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	24
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale .....	24
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts .....	24
4.4	Sachwertermittlung .....	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.4.3	Sachwertberechnung .....	30
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	32
4.5	Ertragswertermittlung .....	40
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40

---

4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	43
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	44
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	46
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.5	Verkehrswert.....	48
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	50
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	50
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	50
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
6	Verzeichnis der Anlagen.....	52

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebautes Grundstück.	
Objektadresse:	Droste-Hülshoff-Straße 4 58739 Wickede (Ruhr)	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von: Blatt-Nr.: Laufende Nr. des Grundstücks: Gemarkung: Flur: Flurstück: Wirtschaftsart: Lage: Größe:	Wickede 3367 1 Wickede 2 109 Gebäude- und Freifläche Droste-Hülshoff-Straße 4 598 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Werl Soester Straße 51 59457 Werl
Auftrag vom 13. November 2024	

Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
---------------------------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erd- und Dachgeschoss jeweils eine Wohneinheit. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wird vom Eigentümer zeitweise über Airbnb an Montagefirmen vermietet. Die Dachgeschoss-Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar, weil sie im Ausbau befindlich ist (vgl. Anlage 4.2, Bilder 42-52).
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	28. Mai 2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	16. April 2025 (nur straßenseitige Außenbesichtigung) 28. Mai 2025 (Außen- und Innenbesichtigung)
Dauer der Ortsbesichtigungen:	<u>16. April 2025:</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.20 Uhr

28. Mai 2025:

Beginn: 10.00 Uhr  
Ende: 11.40 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin: Beim ersten Ortstermin konnte nur eine straßenseitige Außenbesichtigung vorgenommen werden.

Beim zweiten Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Zum ersten Ortstermin waren die betreibende Gläubigerin und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Zum zweiten Ortstermin war der Eigentümer in Begleitung eines Freundes sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas<sup>©</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas<sup>©</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Soest für die Gemeinde Wicked (Ruhr) vom 17.01.2025
- Ausdruck des Grundbuchblattes von Wicked Blatt 3367 mit letzter Änderung vom 06.09.2024
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt der Gemeinde Wicked (Ruhr)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Wicked (Ruhr), Stand 01.03.2023 (derzeitig aktueller Stand)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Kreises Soest, Abt.: Umwelt, Bodenschutz vom 21.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Soest, Abt.: Bauen und Immissionsschutz vom 23.01.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Wicked (Ruhr) vom 20.01.2025
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Soest	
Lage:	Wickede liegt im Ruhtal am Rande des Sauerlands am südlichen Hang des Haarstrangs. Das Gemeindegebiet setzt sich zusammen aus der Ortsmitte, die sich im Tal der Ruhr erstreckt, und Erweiterungen, die sich an den Erhebungen des Haarstrangs von der Mitte aus entwickelt haben. Die Ruhr durchschneidet die Gemeinde und prägt das Ortsbild.	
Ort und Einwohnerzahl:	Der Ort Wickede hat ca. 13.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Wickede, gesamt:	(25,2 km <sup>2</sup> )
Wirtschaft:	Wickede ist ein starker Standort für mittelständische Gewerbe- und Industrieunternehmen, geprägt durch einen beachtlichen Strukturwandel. Es gab zahlreiche Neugründungen; weiterhin vertreten sind Betriebe der Metallindustrie, u.a. im Bereich der Automobilzulieferer.	
Naherholung/Freizeit:	In Wickede gibt es ein Freibad und mehrere Wander- und Radwanderwege.	
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	(vgl. Anlage 1)	
Nächstgelegene größere Orte:	Hamm Werl Soest Menden (Sauerland) Unna	(ca. 26 km entfernt) (ca. 10 km entfernt) (ca. 27 km entfernt) (ca. 10 km entfernt) (ca. 16 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 105 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 445 Auffahrt Wickede (Ruhr)	(ca. 5,5 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Wickede (Ruhr)	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 28 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wickede. (vgl. Anlage 2)
	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung am Waltringer Weg.

Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich ebenfalls am Waltringer Weg in fußläufiger Entfernung.
	Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, normale Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerörtlichen Bereich
	Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de</a> ) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdata des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel, Schiene (Sonstige) 24h-Pegel, Flugverkehr und Industrie</i> liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB.
	Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	gartenseitig leicht ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 17 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 109: 598 m <sup>2</sup> (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Seitenstraße Fahrbahn aus Schwarzdecke, keine gesonderten Geh- und Radwege vorhanden, Straßenbeleuchtung einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Satellitenantenne vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung der Garagen zur Nachbarbebauung vorhanden

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung:

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

Bergbaubedingte Einwirkungen:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem kein Steinkohle-Abbau stattgefunden hat. Die nächsten Abaugebiete für Steinkohle befinden sich im Stadtgebiet Bönen. Die Gemeinde Wickede (Ruhr) befindet sich somit nicht im Einwirkungsbereich der Steinkohle-Abaugebiete.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Eine Abschrift aus dem Grundbuch von Wickede, Blatt 3367 mit letzter Änderung vom 06.09.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

#### Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4, Größe 598 m<sup>2</sup>

#### Lfd. Nr. 2 (nicht Bewertungsbestandteil)

Grundstück Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Wibbeltstraße 1, Größe 751 m<sup>2</sup>

### Eintragungen in Abteilung II:

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 21/24). Eingetragen am 06.09.2024.

*Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.*

*Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.*

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.
	Der Eigentümer teilte bei der Ortsbesichtigung jedoch mit, dass die Erdgeschosswohnung zeitweise über Airbnb an Montagefirmen vermietet wird. In der Wertermittlung wird jedoch die üblich Vermietung anhand des vorliegenden Mietspiegels der Gemeinde Wickede (Ruhr) angesetzt, weil die temporäre Vermietung an Montagefirmen zu vage ist.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

#### ***Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz***

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt und Bodenschutz des Kreises Soest vom 21.01.2025 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes des Kreises Soest ist zum Flurstück 109 mit Stand 31.01.2025 keine belastende Eintragung vorhanden (vgl. Anlage 8, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### ***Bauplanungsrecht***

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

#### ***Bauordnungsrecht***

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden einzelne Unterlagen der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom Sachverständigen eingesehen. Die Bauunterlagen waren jedoch unvollständig. Es fehlten die Unterlagen der Erstbebauung. Die ältesten Unterlagen stammten vom 15.03.1954, daher wird das Jahr 1954 als ursprüngliches Baujahr angenommen.
	<p>Demnach wird gemäß:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugenehmigung Nr. 842/1972 vom 11.07.1972 zum Anbau einer Garage</li></ul>

- Schlussabnahmeschein Nr. 842/1972 vom 11.07.1972 zum Anbau einer Garage (Abnahme war im Oktober 1974)
- Baugenehmigung Nr. 321/1974 vom 16.05.1974 zum Umbau des Hauseingangs am Wohnhaus
- Baugenehmigung Nr. 735/85 vom 12.06.1985 zum Anbau am Wohnhaus und Errichtung von zwei Garagen die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Beim Anbau einer Garage im Jahr 1972 wird davon ausgegangen, dass es sich um die straßenseitig rechte Einzelgarage handelt. Beim Umbau des Hauses im Jahr 1985 wird unterstellt, dass es sich um die straßenseitig linke Garage mit zwei Einstellplätzen handelt. Gestützt wird die Annahme durch das jeweilige Erscheinungsbild der Garagen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der Anbau entgegen der Grundrisszeichnung (vgl. Anlage 5, Seite 5) ebenfalls unterkellert wurde. Des Weiteren wurde die Kelleraußentreppe rechtsseitig angesetzt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Umbaumaßnahmen wird unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

### ***Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation***

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.
Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 20.01.2025 zum beitrags- und abgabenrechtlichen Status von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen ist das Bewertungsflurstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 3).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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. 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.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Gebäude Einspänner; frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	1954 (reel)
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung des mittleren Baujahres durch Anbau und der getätigten, sowie projektierten Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1971 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Putzfassade mit Kunstschieferverkleidung der Giebel

##### 3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Erdgeschosswohnung wurde erneuert.</li></ul> <p>Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>
---	---

Energieeffizienz: Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

### 3.2.3 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung**

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Beton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Mauerwerk

Erd- und Obergeschoßmauerwerk: Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

#### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:

- Kellerflure
- Waschkeller
- mehrere Kellerräume
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

- Diele
- Flure
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kind
- Küche
- Terrasse
- Bad
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Diele
- Flure
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kind
- Küche
- Terrasse
- Bad
- Abstellraum

Die Räumlichkeiten sind überwiegend im Rohbauzustand.

Dachboden: Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Mit den Ausbauarbeiten wurde jedoch begonnen.

In der Wertermittlung wird der nicht ausgebauten Zustand berücksichtigt. Eine Baugenehmigung lag zur Wertermittlung nicht vor.

**Keller**

Bodenbeläge:	Estrich im Keller-WC mit Fliesen (beige)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglatstrich, tlw. mit Wandputz und Anstrich (weiß) im Flur tlw. einfache Holzvertäfelung
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke tlw. mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung, überwiegend Stahlkellerfenster
Türen:	Kelleraußentür zum Garten als teilverglaste Holztür Kellerinnentüren aus Holz, tlw. verglast. Stahltür in Stahlzarge zum Heizungskeller

**Treppenaufgang**

Bodenbeläge:	Treppe vom EG bis KG als Betontreppe mit Fliesenbelag (beige meliert)
	Treppe vom EG bis DG als Holztreppe mit Teppich oder kleinformatigem Steinzeug (sandgelb meliert)
Wandbekleidungen:	Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Holzgeländer

**Dach**

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit einer Dachgaube
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech, Standrohre aus Guss

**Fenster und Türen**

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, Einbau etwa in der Zeit des Anbaus im Jahr 1985
Rollläden:	Kunststoff (grau) im EG mit el. Antrieben, im DG mit Handgurtwicklern
Fensterbänke innen:	Jura gelb oder Fliesen
Fensterbänke außen:	Profilblech
Hauseingangstür:	einfachverglaste Aluminium-Rahmentür (etwa 70er Jahre)
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, Röhrenspan, glatte Türblätter (weiß), normale Qualität und Ausführung, Edelstahlgriffe (nur im EG)
	Die Türen im DG fehlen.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

#### ***Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation***

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Trennsystem, Abwasser- und Regenwasserleitungen getrennt zur Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

#### ***Heizung und Warmwasserversorgung***

Heizung: Gas-Heizkessel Fabrikat Vaillant atmoVIT classic (Baujahr 2007) im Heizungskeller installiert.  
Für die Warmwasserbereitung sind noch zwei ältere Warmwasserbereiter vorhanden.  
Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im DG fehlen einzelne Heizkörper wegen des derzeitigen Umbaus.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus den Warmwasserbereitern.

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppen
- Eingangsüberdachung (kein wirtsch. Wert)
- Markisen (kein Wirtsch. Wert)
- Balkon
- zwei Dachgauben

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktauflistung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

### 3.2.6 Beschreibung der Wohneinheit im Erdgeschoss

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, die noch um die Terrasse ergänzt wurde (vgl. Anlage 7, Seiten 1 und 2). Die Terrasse wurde zu 25 % gemäß WoFIV in den Maßen 3,200 m x 2,308 m + 3,618 m x 4,824 m = 24,84 m<sup>2</sup> x 0,25 = 6,21 m<sup>2</sup> örtlich aufgemessen.

#### ***Raumaufteilung***

Wohnfläche:	Altbau	56,20 m <sup>2</sup>
	Anbau	24,08 m <sup>2</sup>
	Terrasse	6,21 m <sup>2</sup>
		86,49 m <sup>2</sup>

### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

#### Wohnräume:

Bodenbeläge: Vinyl in Holzoptik, Teppich (grau)  
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)  
Deckenbekleidungen: Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

#### Bad:

Bodenbeläge: Vinyl in Holzoptik, Duschbereich mit kleinformatigen Fliesen (braunbeige meliert)  
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (hellbeige/weiß) meliert  
Deckenbekleidungen: GK mit Anstrich (weiß)

#### Terrasse:

Bodenbeläge: Verbundpflaster (rot)  
Wandbekleidungen: Putzfassade  
Deckenbekleidungen: einfache Holzvertäfelung (weiß)

### ***Elektro- und Sanitärinstallation***

#### Elektroinstallation:

normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetzanschluss vorhanden

#### Sanitäre Installation:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x Handwaschbecken  
1 x bodengleiche Dusche mit zweiflügeliger Klarglastür  
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

### ***Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB***

#### Küchenausstattung:

In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Küche wurde laut dem Eigentümer im Jahr 2017 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit 8.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Ceranfeld
- Backofen
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **3.000 €** geschätzt.

Der Kühlschrank steht frei und ist in dem vorgenannten Wertansatz nicht berücksichtigt.

### ***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### 3.2.7 Beschreibung der Wohneinheit im Dachgeschoss

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war die Wohneinheit tlw. entkernt. Die Modernisierungsarbeiten waren noch nicht abgeschlossen.

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, die noch um den Balkon ergänzt wurde (vgl. Anlage 7, Seiten 1 und 2). Der Balkon wurde zu 25 % gemäß WoFlV in den Maßen 5,50 m x 1,60 m = 8,80 m<sup>2</sup> x 0,25 = 2,20 m<sup>2</sup> aus der Grundrisszeichnung des Dachgeschosses entnommen.

#### Raumaufteilung

Wohnfläche:	Altbau	54,14 m <sup>2</sup>
	Anbau	17,77 m <sup>2</sup>
	Balkon	2,20 m <sup>2</sup>
		74,11 m <sup>2</sup>

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Wohnräume:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz oder Reibeputz, tlw. mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauschwarz meliert), Duschbereich mit kleinformatigen Mosaikfliesen (grau/weiß meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige/weiß) meliert
Deckenbekleidungen:	abgehängte Deckenvertäfelung in Holzoptik (grau)

##### Balkon:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putzfassade
Deckenbekleidungen:	tlw. Dachüberstand

#### Elektro- und Sanitärinstallation

##### Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation fehlt teilweise. Ein Teil der Feininstallation (Schalter, Steckdosen) fehlt. Der Sicherungskasten ist ebenfalls noch nicht fertig gestellt.

##### Sanitäre Installation:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x Waschtisch  
1 x bodengleiche Dusche mit einflügeliger Klarglastür  
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

#### Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: keine festgestellt

#### Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### 3.3 Garagen

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossige Gebäude, als normale Einzel- oder Doppelgarage ausgeführt. Die Garagen sind nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.
Baujahr:	1972 (Einzelgarage) 1985 (Doppelgarage)
Außenansicht:	Putzfassade

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)**

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenmauerwerk:	Verblendfassade (weiß), tlw. Kunststein (Einzelgarage)

##### **Türen und Tore**

Seitentür:	Stahlblechtüren
Tore:	Stahlschwinger und Sektionaltor mit Torantrieben

#### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

##### **Elektro, Heizung und Wasserversorgung**

Elektroinstallation:	normale Installation auf Putz
Heizung:	keine festgestellt
Wasserversorgung:	keine festgestellt

#### 3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

##### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

#### 3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

##### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

###### Garagen:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Wandfliesen (grau/beige)
Deckenbekleidungen:	Holzbalkendecken

### 3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einem Pflanzbeet mit Bodendeckern und versch. Strauchwerk und ist eingefasst in verschiedene Betonformsteine.

Die Freiflächen vor dem Haus (Stellplatz) und seitlich bis zum Hauseingang und den Garagen ist mit Betonpflaster (grau und rot) befestigt.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer großflächigen Terrasse (Betonpflaster) und einer ausgedehnten Rasenfläche. Umlaufend wurden Pflanzbeete angelegt.

Die Einfriedung besteht aus Strauchwerk und Hecken.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet, wirken jedoch überwiegend vernachlässigt.

### 3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

#### 3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,  
Instandhaltungsstau:

- Das straßenseitige Standrohr der Dachentwässerung ist durchgerostet.
- Das Garagentor der Einzelgarage ist erneuerungsbedürftig.
- Die gartenseitige Treppe zur Doppelgarage weist Fliesenschäden auf.
- Das Glasdach über der Kelleraußentreppe weist Glasbruch und Korrosionsschäden auf.
- An der Westseite ist ein Fassadenriss am Anbau erkennbar.
- Das Balkongeländer ist erneuerungsbedürftig.
- Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.
- In der Wohneinheit im EG sind mehrere Türen beschädigt.
- In der Wohneinheit im DG fehlt der überwiegende Teil der Bodenbeläge und alle Türen einschl. der Zargen.
- Teile der Rohinstalltion (vgl. Anlage 4.2, Bild 47) und die Feininstalltion der Elektroinstalltion ist fertig zu stellen (Sicherungskasten). Hier sind die VDE-Richtlinien zu beachten.
- Teilweise sind noch Heizkörper zu installieren.
- Ein Deckendurchbruch zum Dachboden ist zu schließen.
- Es sind noch Trockenbauarbeiten und Fliesenarbeiten erforderlich (Räume Kind, Küche, WC und Abstellraum).
- Es sind allg. Malerarbeiten an Wand und Decke erforderlich.
- Die Sanitärinstalltion im Raum WC ist nicht vorhanden.
- Die Einschubtreppe zum Dachboden fehlt. Im Dachboden ist zumindest die Elektroinstalltion nach VDE-Richtlinien zu verlegen.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

Bauschäden, die auf Bergsenkungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige bergbaubedingte Auswirkungen zurückzuführen sind, wurden nicht festgestellt.

### 3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 56.000,00 €** festgestellt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobilien oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau und Überalterung einiger Bauteile erkennbar.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4 in 58739 Wickede (Ruhr), zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4

<b>Grundbuch</b> Wickede	<b>Blatt</b> 3367	<b>Ifd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Wickede	<b>Flur</b> 2	<b>Flurstück</b> 109	<b>Fläche:</b> 598 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

##### Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

##### Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

##### Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

##### **Hinweis:**

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

#### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

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

#### 4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

### **Hinweis:**

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

### **Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
  - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
- oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

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

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

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

## **4.3 Bodenwertermittlung**

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

### **4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale**

#### **Lage und Wert des Bodenrichtwertes**

Gemeinde:	Wickede
Postleitzahl:	58739
Gemarkungsname:	Wickede
Ortsteil:	Wickede
Bodenrichtwertnummer:	1538
Bodenrichtwert:	110 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

#### **Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	30 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

### **4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts**

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Flur:	2
Flurstück:	109
Beitragszustand:	beitragsfrei

Entwicklungsstufe: baureifes Land  
Grundstücksfläche: 598 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe: 35 m  
tats. Nutzung: Das Flurstück ist mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaut.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>		<b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	110,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 28.05.2025 <sup>1)</sup>	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	110,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>2)</sup>	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	110,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Geschosszahl <sup>3)</sup>	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (35 m i. M. statt 30 m) <sup>4)</sup>	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	110,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	110,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	598,00 m <sup>2</sup>
	=	65.780,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	65.780,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>rd.</b>	<b>65.800,00 €</b>

**Anmerkungen zu den Anpassungen:**

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten vier Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstückstiefe von 30 m definiert. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstückstiefe von rd. 35 m. Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer deutlichen Abweichung der Grundstückstiefe der übertiefe Anteil mit einem Wertabschlag zu berücksichtigen. Die Grundstückstiefe ist beim Bewertungsobjekt zwar überschritten, jedoch kann man dies nicht als „deutlich“ bezeichnen, zumal der Baukörper durch rückwärtigen Anbau um 3,3 m verlängert wurde. Eine Anpassung des Richtwertes an die Grundstückstiefe wird daher nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 auf **65.800,00 €** geschätzt.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen 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.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

## **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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

## **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

## **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

## **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Einzelgarage	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	346 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	787,00 €/m <sup>2</sup>	350,00 €/m <sup>2</sup>	333,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	272.302,00 €	7.350,00 €	13.653,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	24.181,00 €	0,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 05/2025 (2010 = 100)</b>	188,6	188,6	188,6
<b>Regionalfaktor</b> ( $\varrho$ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>			
• Normgebäude	513.561,57 €	13.862,10 €	25.749,56 €
• besondere Bauteile	45.605,37 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	559.166,94 €	13.862,10 €	25.749,56 €
<b>Alterswertminderung</b>			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre	9 Jahre	20 Jahre
• prozentual, Normgebäude	67,50 %	85,00 %	66,70 %
• Betrag, Normgebäude	346.654,06 €	11.782,79 €	17.174,96 €
• prozentual, besondere Bauteile	67,50 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	30.783,62 €	0,00 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>			
• Betrag, Normgebäude	166.907,51 €	2.079,31 €	8.574,60 €
• Betrag, besondere Bauteile	14.821,75 €	0,00 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	181.729,26 €	2.079,31 €	8.574,60 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	=	<b>192.383,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>9.619,15 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>202.002,32 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>65.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>267.802,32 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,97</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>259.768,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand</b>	-	<b>56.000,00 €</b>
	=	<b>203.768,25 €</b>
<b>Sachwert</b>	rd.	<b>204.000,00 €</b>

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittsichtschutz
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

##### Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1			
Innenwände und -türen	11,0 %		1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1			
Heizung	9,0 %		1			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	78,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: frei stehend  
Gebäudetyp: 1.01 KG, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu- de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	78,0	565,50
3	835,00	22,0	183,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 749,20

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	749,20 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: Zweifamilienhaus	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	786,66 €/m <sup>2</sup> BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	787,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	1.838,85 €
Balkon	2.375,80 €
große Dachgaube	7.082,64 €
kleine Dachgaube	3.524,46 €
<b>Summe:</b>	<b>14.821,75 €</b>

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Anbauweise: frei stehend  
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde im Mittel Standardstufe 3 bis 4 als konventionell errichtete Einzelgarage erstellt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: frei stehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	rd.	<b>350,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Anbauweise: frei stehend  
Gebäudetyp: eingeschossig als Doppelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde im Mittel Standardstufe 3 bis 4 als konventionell errichtete Einzelgarage erstellt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: frei stehend	x	1,00
Abweichende Grundrissart: Doppelgarage	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	332,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	rd.	<b>333,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäudeauminhalts (Bruttonauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Gemeinde Wickede (Ruhr) durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **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 [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

### **Baupreisindex**

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Mai 2025 ermittelt und lag bei 188,6 Punkten.

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7 % der Gebäudesachwerte	9.619,15 €
Summe	9.619,15 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

### Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1954 errichtet und ist somit rd. 71 Jahre alt. Der Anbau wurde im Jahr 1985 errichtet und ist demnach rd. 40 Jahre alt. Die Einzelgarage wurde im Jahr 1974 errichtet und ist demnach rd. 51 Jahre alt. Die Doppelgarage wurde im Jahr 1985 errichtet und ist somit rd. 40 Jahre alt.

### Mittleres, gewichtetes Gebäudealter des Wohnhauses

Unter Würdigung der realisierten Wohnflächen lässt sich ein mittleres, gewichtetes Gebäudealter ermitteln.

Für die Bauabschnitte wurden folgende Wohnflächen ermittelt (vgl. Anlage 7, Seiten 1 und 2):

Hauptgebäude 1954 mit ca. 110,34 m<sup>2</sup> WF → reelles Gebäudealter = 71 Jahre

Anbau 1985 mit ca. 41,85 m<sup>2</sup> WF → reelles Gebäudealter = 40 Jahre

### Bestimmung des mittleren Gebäudealters

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von Erweiterungen des Gebäudes, also abweichenden Baujahren einzelner Bauabschnitte wird ein gemitteltes Gebäudealter GA in Abhängigkeit des Gebäudeanteils des Bauteils ermittelt.

$$\text{Ø GA} = \frac{\text{GA}_1 \times \text{WF}_1 + \text{GA}_2 \times \text{WF}_2 + \text{GA}_n \times \text{WF}_{n...}}{\text{WF}_1 + \text{WF}_2 + \text{WF}_{n...}}$$

wobei:

- $\varnothing \text{GA}$  = durchschnittliches, fiktives Gebäudealter aller Bauteile in Jahren  
 $\text{GA}_1$  = reelles Gebäudealter des Bauteils 1 in Jahren  
 $\text{GA}_2$  = reelles Gebäudealter des Bauteils 2 in Jahren  
 $\text{GA}_n$  = reelles Gebäudealter des n-ten Bauteils in Jahren  
 $\text{WF}_1$  = Wohnfläche des Bauteils 1 in  $\text{m}^2$   
 $\text{WF}_2$  = Wohnfläche des Bauteils 2 in  $\text{m}^2$   
 $\text{WF}_n$  = Wohnfläche des n-ten Bauteils in  $\text{m}^2$

$$\varnothing \text{GA} = \frac{\text{GA}_1 \times \text{WF}_1 + \text{GA}_2 \times \text{WF}_2}{\text{WF}_1 + \text{WF}_2}$$

- $\text{GA}_1$  = reelles Gebäudealter des Hauptgebäudes in Jahren  
 $\text{GA}_2$  = reelles Gebäudealter des Anbaus in Jahren  
 $\text{WF}_1$  = Wohnfläche des Hauptgebäudes  
 $\text{WF}_2$  = Wohnfläche des Anbaus

$$\varnothing \text{GA} = \frac{71 \text{ Jahre} \times 110,34 \text{ m}^2 + 40 \text{ Jahre} \times 41,85 \text{ m}^2}{110,34 \text{ m}^2 + 41,85 \text{ m}^2}$$

$$\varnothing \text{GA} = 62,48 \text{ Jahre} \rightarrow \text{rd. 62 Jahre}$$

Das mittlere Baujahr liegt demnach bei Jahr 2025 – 62 Jahre = Jahr 1963.

### **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.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

### **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.

#### **Wohnhaus**

- Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Tatsächliches Gebäudealter: 62 Jahre  
Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Modernisierungen des Wohnhauses bzw. der Wohnungen sind hierin noch nicht berücksichtigt.

### **Doppelgarage**

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
Tatsächliches Gebäudealter: 40 Jahre  
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

### **Einzelgarage**

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
Tatsächliches Gebäudealter: 51 Jahre  
Restnutzungsdauer: 9 Jahre

### **Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung**

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständlich Teipunkte vergeben werden.

### **Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen**

Die Erdgeschosswohnung wurde bereits modernisiert. Die DG-Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag noch im Umbau befindlich. In der Wertermittlung wird durch Ansatz der Fertigstellungskosten (boG = besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) unterstellt, dass diese Wohneinheit ebenfalls als fertiggestellt zu berücksichtigen ist.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Punkte max.</b>	<b>Punkte tats.</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage(Heizkörper)	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

**Erreichte Gesamtpunktzahl**

**4**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

#### (Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
modifizierte Restnutzungsdauer					
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
<b>62 Jahre</b>		<b>26</b>			
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem mittleren Gebäudealter von 62 Jahren und 4 Modernisierungspunkten wurde mit 26 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudealters (62 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 26 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 26 Jahre = 54 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 54 Jahre = **1971**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Seiten 53 bis 58). Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse festgestelltem Modellparameter zum vorläufigen Sachwert angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 3 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere 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 die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit im EG	8586,49		5,73	495,59	5.947,08
Wohnhaus	Wohneinheit im DG	74,11		5,73	424,65	5.095,80
Garagen	Einstellplätze		3		150,00	1.800,00
Außenanlagen	Stellplatz		1		15,00	180,00
Summe				1.085,24		13.022,88

Das Bewertungsobjekt ist tlw. und nur temporär zum Wertermittlungstichtag über Airbnb an Montagefirmen vermietet. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.022,88 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,30 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> <b>3.685,86 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<u>=</u> <b>9.337,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,35 % von 65.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>–</u> <b>888,30 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>=</u> <b>8.448,72 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,35 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> <b>21,805</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>=</u> <b>184.2274,34 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> <b>65.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<u>=</u> <b>250.024,34 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<u>±</u> <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<u>=</u> <b>250.024,34 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (vgl. Abschnitt 3.5)	<u>–</u> <b>56.000,00 €</b>
	<u>=</u> <b>194.024,34 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<u>rd.</u> <b>194.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen der Gemeinde Wickede (Ruhr) übernommen und ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Gemeinde Wickede (Ruhr), Stand 01.03.2023 ermittelt.

##### Wohnungsmiete, Wohnhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1960 bezugsfertig wurden (Kategorie C, Unterwert) – modernisiert –		4,80 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für ein Modernisierungspunkt $\frac{1}{5}$ der Mietspanne von 3,05 €/m <sup>2</sup>		+ 0,61 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für überalterten Mietspiegel (3% pro Jahr)	+ 6 %	0,32 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 5,73 €/m<sup>2</sup></b>

##### Garagen- und Stellplatzmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 50,00 €/Mon. als marktüblich angenommen. Nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze werden mit 15,00 €/Mon. berücksichtigt.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2025.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 359,00 €/Jahr  
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr  
Garagen: 106,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokalrmiete

**Angesetzte Verwaltungskosten:**

<b>Wohn-/Nutzungsart</b>	<b>Anzahl</b>		<b>Kostenansatz</b>		<b>Summe:</b>
Wohnung	2 Stck.	x	359,00 €/Stck.	=	718,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	3 Stck.	x	47,00 €/Stck.	=	141,00 €
				<b>Σ</b>	<b>859,00 €</b>

**Angesetzte Instandhaltungskosten:**

<b>Wohn-/Nutzungsart</b>	<b>Anzahl</b>		<b>Kostenansatz</b>		<b>Summe:</b>
Wohnung	160,60 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.248,40 €
Garagen	3 Stck.	x	106,00 €/Stck.	=	318,00 €
				<b>Σ</b>	<b>2.566,40 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis:**

<b>Wohn-/Nutzungsart</b>	<b>Ansatz</b>		<b>Kostenansatz</b>		<b>Summe:</b>
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	13.022,88 €	=	260,46 €
				<b>Σ</b>	<b>260,46 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = 3.685,86 €

**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = 28,30 %

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Seiten 64 bis 70). Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse festgestelltem Modellparameter zum vorläufigen Ertragswert angegeben.

Der regionale Liegenschaftszinssatz für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde gemäß dem Berechnungsmodell (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025) mit 1,35 % angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzelten Bewertungsfällen auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **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 Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### **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.

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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:

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

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **204.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **194.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bauzeichnungen, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohnflächenberechnungen, regionaler Liegenschaftszinssatz und Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und  
das Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (c) x 1,00 (d) = 0,70.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[204.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 194.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 199.882,35 \text{ €}$  rd. 200.000,00 €

#### 4.6.5 Verkehrswert

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4

<b>Grundbuch</b> Wickede	<b>Blatt</b> 3367	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Wickede	<b>Flur</b> 2	<b>Flurstück</b> 109	<b>Fläche:</b> 598 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Droste-Hülshoff-Straße 4 in 58739 Wickede (Ruhr), wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 mit rd.

**200.000,00 €**

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 11. Juli 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen 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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

## 5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

### 5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest**  
Grundstücksmarktbericht des Geschäftsjahres 2025
- [b] **Gemeinde Wiede (Ruhr)**  
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Wiede (Ruhr), Stand 01.03.2023

### 5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BauO NRW (Landesbauordnung NRW)**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Wickede (Ruhr)
- Anlage 4.1: Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibungen
- Anlage 7: Wohnflächen, Nutzflächen der Garagen, Brutto-Grundflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte