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
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 011 K 048/24
Gutachtennummer: 2026-01-004

Marl, den 30. Juli 2026

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 26, Flurstück 1192, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2 in 59457 Werl.





Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 16.07.2026 ermittelt mit rd.

472.000,00 €
(in Worten: vierhundertzweiundsiebzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 56 Seiten. Das Gutachten wurde in vier 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	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
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	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Durchgeführte 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 Wohn- und Nutzeinheit	14
3.3	Carport	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	18
3.3.5	Beschreibung der Nutzeinheit	18
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	19
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	19
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	23
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	25
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts	25
4.4	Gebäudealter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
4.5	Sachwertermittlung	29
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Sachwertberechnung	33
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	35
4.6	Ertragswertermittlung	39
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 40
4.6.3 Ertragswertberechnung....43
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 43
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen....46
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen....46
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 46
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse....47
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 47
4.7.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts....47
4.7.6 Verkehrswert....49

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen....51
5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur 51
5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen....51
5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 51

6 Verzeichnis der Anlagen....53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Rudolf-Preising-Straße 2 59457 Werl

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Werl
Blatt-Nr.:	3821
Laufende Nr. des Grundstücks:	6
Gemarkung:	Werl
Flur:	26
Flurstück:	1192
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Rudolf-Preising-straße 2
Größe:	985 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Werl Soester Straße 51 59457 Werl Auftrag vom 29. Dezember 2025
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 zur Aufhebung der Gemeinschaft
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Die Wohneinheit wurde zum Wertermittlungsstichtag von dem Miteigentümer lt. Grundbuch von Werl, Blatt 3821, Abt. I lfd. Nr. 3.2 eigen genutzt.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	16. Juli 2026
Tage der Ortsbesichtigung:	09. Juni 2026 16. Juli 2026

Dauer der Ortsbesichtigungen:

<u>09. Juni 2026</u>	
Beginn:	09.50 Uhr
Ende:	10.15 Uhr

	16. Juli 2026
	Beginn: 11.00 Uhr
	Ende: 13.25 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren der Miteigentümer gemäß Grundbuch von Werl, Blatt 3821, Abt. I, lfd. Nr. 3.2 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Soest für die Gemeinde Werl vom 20.03.2026 • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Werl Blatt 3821 • zwei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Werl • Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Werl, Stand 01.10.2021 (derzeitig aktueller Stand) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Wallfahrtsstadt Werl vom 19.03.2026 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Soest, Abt. Umwelt, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie vom 24.03.2026 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Recht und Immobilien der Wallfahrtsstadt Werl vom 24.03.2026 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Soest	
Lage:	Die Wallfahrtsstadt Werl liegt zwischen Sauerland, Münsterland und Ruhrgebiet im Herzen Westfalens. Die verkehrsgünstige Lage, die gute städtische Infrastruktur und ein guter Mix der Wirtschaftsstruktur mit attraktiven Arbeitsplätzen machen Werl zu einem begehrten Wohnstandort.	
Ort und Einwohnerzahl:	Werl hat ca. 32.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Werl, gesamt:	(76 km^2)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Werl hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt. Ein ehemaliges Militärgelände wurde zur Ansiedlung neuer Betriebe genutzt.	
Kultur/Museen/Sehenswertes:	In Werl mit seinem historischen Stadtkern mit Schlossruine gibt es mehrere Museen und Baudenkmäler, wie z. B. die Propsteikirche Sankt Walburga und die Wallfahrtskirche der Franziskaner „Trösterin der Betrübten“. Kulturliebhaber kommen in der Stadthalle, der Musikschule und dem Kultur- & Eventzentrum im Werler Bahnhof auf ihre Kosten.	
Naherholung/Freizeit:	Der Werler Stadtwald ist ein beliebtes Naherholungsgebiet zum Wandern und Laufen. Weiter gibt es vielfältige Sport- und Freizeitangebot wie z. B. Sport- und Tennisplätze, das Freizeit-Allwetterbad, das Motorsportgelände „Werler Ring“, eine Reitanlage, einen Beachvolleyballplatz, eine Schießanlage, einen Golfplatz sowie einen Soft- und Baseballplatz. Für Radfahrer gibt es ein gut ausgebautes Radwegenetz mit themenbezogenen Radtouren fernab vom Hauptverkehr.	
Bildung:	In Werl sind Kindergärten und -tagesstätten und Schulen aller Art zu finden.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Hamm	(ca. 17 km entfernt)
	Wickede (Ruhr)	(ca. 9 km entfernt)
	Soest	(ca. 23 km entfernt)
	Menden (Sauerland)	(ca. 18 km entfernt)
	Unna	(ca. 17 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 98 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 445 Anschlussstelle Werl-Zentrum	(ca. 1,5 km entfernt)

	BAB 445 / BAB 44 Autobahnkreuz Werl	(ca. 3 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Werl	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 24 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Werl. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung im Ortsteil Werl-Zentrum.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf dem Beringweg in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage in einem äußeren Ortsteil der Stadt Werl, keine unmittelbare Geschäftslage in der Straße
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs und *Schiene (Bund) 24h-Pegel* vor. Für die Lärmkarten*, Schiene (Sonstige) 24h-Pegel, Flugverkehr und Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm zwischen 60 dB bis 64 dB. Bei der Ortsbesichtigung wurde ein leicht erhöhter Lärmpegel, ausgehend von der in der Nähe befindlichen BAB 445 festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird jedoch nicht für angemessen erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass der Lärmpegel im Bodenrichtwert enthalten ist.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 19 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 1192: 985 m² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt) Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Wohnstraße, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, Straßenbeleuchtung im üblichen Umfang vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gasanschluss vorhanden Telefon-Festnetzanschluss Sat-Antenne vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung des Carports 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Werl, Blatt 3821 mit letzter Änderung vom 23.01.2025 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 5 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 6
Grundstück Gemarkung Werl, Flur 26, Flurstück 1192, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2, Größe 985 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 6 tlw.
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Werl. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. März 1983 eingetragen am 15. September 1983.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 zu 6 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 3 zu 6
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 48/24). Eingetragen am 23.01.2025.

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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie des Kreises Soest vom 24.03.2026 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Wallfahrtsstadt Werl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 19.03.2026 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).
Denkmalschutz:	In der Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl ist das Bewertungsgrundstück mit Stand 19.03.2026 nicht eingetragen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 8a „Im Westenfeld“ rechtskräftig seit 05.04.1982 vor (vgl. Anlage 9, Seiten 5 und 6).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es konnten zwei Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Werl vom Sachverständigen eingesehen werden. Demnach wird gemäß: • Baugenehmigung Nr. 314/1982 vom 23. März 1983 zum Neubau eines Einfamilienhauses • Bescheinigung Nr. 314/1982 vom 06. November 1985 über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung (ohne Beanstandungen) • Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Überdachung über der vorhandenen Stellfläche für Kraftfahrzeuge (Carport) vom 08.02.2006 die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen 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 Wallfahrtsstadt Werl - Abt. Recht und Immobilien - vom 24.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 4).

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Gebäude Einspänner; frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	1985 (gemäß Schlussabnahme)
Außenansicht:	Klinker (sandgelb), Giebel (Kunstschiefer und Sichtbeton braun)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	keine festgestellt
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 B10 als Streifen- oder Punktfundamente
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Kalksandsteinmauerwerk
Erd- und Dachgeschossmauerwerk:	Kalksandsteinmauerwerk mit Luftschicht und Verblender
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
- Kellerflur
- Keller
- Waschküche
- Heizung
- Hobby
- Keller
- Dusche/WC

Erdgeschoss:
- Windfang
- Diele
- Flur
- Gäste
- WC
- Bad
- Abstellraum
- Küche
- Essen
- Wohnen

Dachgeschoss:
- Flur
- Garderobe
- Arbeitszimmer
- Bad/WC
- Kind I
- Eltern
- Loggia
- Kind II
- Loggia

Keller

Bodenbeläge:

Kellerflur:	Fliesen (braunbeige meliert)
Dusche/WC:	Kleinmosaik (braun)
gr. Kellerraum:	Fliesen (rotbraun meliert)
Waschküche:	Fliesen (braunbeige meliert)
Heizung:	Estrich
Hobby:	Betonanstrich (grau)

Wandbekleidungen:	Kellerflur:	Putz mit Anstrich (weiß)
	Dusche/WC:	Fliesen raumhoch (braunbeige meliert)
	gr. Kellerraum:	Kellenputz mit Anstrich (weiß) und Zierbalken
	Waschküche:	Putz mit Anstrich (weiß), tlw. Fliesen (weiß)
	Heizung:	Putz mit Anstrich (weiß, grau)
	Hobby:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Kellerflur:	Putz mit Anstrich (weiß)
	Dusche/WC:	Putz mit Anstrich (weiß)
	gr. Kellerraum:	Kellenputz mit Anstrich (weiß) und Zierbalken
	Waschküche:	Putz mit Anstrich (weiß)
	Heizung:	Putz mit Anstrich (weiß)
	Hobby:	Ortbetondecke

Fenster: einfache Kippfenster

Türen: Mehrzwecktür mit Glasausschnitt (Drahtglas) in Stahlzarge zur Kelleraußentreppe, Stahl-Brandschutztür in Stahlzarge zum Heizungskeller, sonst beschichtete Holztüren in Stahlzargen

Treppenaufgang

Bodenbeläge: Treppe vom KG bis DG als Betontreppe mit Marmorplattierung

Wandbekleidungen: zum Kellergeschoss mit Kellenputz und Anstrich hellbeige, zum Dachgeschoss glatt geputzt mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: zum Kellergeschoss mit Kellenputz und Anstrich hellbeige, zum Dachgeschoss Holzvertäfelung (braun)

Geländer: Holzgeländer mit Holz-Handläufen

Dach

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Regenentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Profilblech

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Holzprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 08/83), in der Diele als Sprossenfenster mit Butzenglas, in Sanitärräumen mit Sichtschutz

Drehtüren im EG, Küche und Wohnen, im DG zu den Loggien

Dachflächenfenster im Raum Kind 1

Rollläden:	Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern, im Raum Wohnen mit el. Antrieben
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	beschichtetes Profilblech (braun)

Hauseingangstür: verglaste einflügelige Holzsprossentür (braun) mit Butzenglas und feststehendem Seitenelement in gleicher Ausführung und Optik

	Die Türklingel und der Briefkasten befinden sich seitlich der Tür. An der Haustür befindet sich zusätzlich noch ein Türklopfer.
Innentüren:	Holztüren (braun) mit glatten Türblättern in Holzzargen, in der Küche teilverglast zum Flur oder als Kassettentür zum Raum Essen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Öl-Heizkessel Fabrikat Viessmann Vitola 222, Baujahr 2006 im Heizungskeller installiert Drei Kunststoff-Batterietanks mit je 1.000 Liter im Heizungskeller installiert. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im Raum Hobby im KG ist ein Gasanschluss vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Kellerlichtschächte • Fenster-Vergitterungen im KG • Eingangspodest • zwei Loggien • Dachgaube
Besondere Einrichtungen:	• Kamin in der Diele im EG

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 Wohn- und Nutzeinheit

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1). Die Wohnfläche wurde mit 194,03 m^2 angegeben. Hierin ist die anteilige Terrassenfläche nicht enthalten.

In der Wertermittlung wird daher die Wohnfläche um die Terrassenflächen ergänzt. Die Terrassen werden gemäß WoFlV zu 25 % zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Terrasse 1 an der Küche = 3,76 m x 2,75 m x 0,25 = 2,59 m²
Terrasse 2 am Wohnzimmer = 5,25 m x 3,5 m x 0,25 = 4,59 m²

Die Gesamtwohnfläche beläuft sich somit auf 194,03 m² + 2,59 m² + 4,59 m² = 201,21 m², **rd. 201 m²**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Windfang und Diele im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Kellenputz mit Anstrich (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	Kellenputz mit Anstrich (hellbeige meliert) mit Zierbalken

Flur im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (blassgelb)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Gäste im EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

WC im EG:

Bodenbeläge:	Kleinmosaik (weiß)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Bad im EG, jetzt HWR:

Bodenbeläge:	Fliesen (cremeweiß), Fliesen des Sockels (grau meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (cremeweiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (weiß), Fliesenspiegel (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Essen und Wohnen im EG:

Bodenbeläge:	Parkett (Fliesen am Ofen)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), eine Wand mit Bruchsteinelementen
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Flur, Garderobe im DG:

Bodenbeläge:	Veloursteppich (rot)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung mit Einschubtreppe (braun)

Arbeitszimmer im DG:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Bad im DG:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (braunbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Kind I im DG:

Bodenbeläge:	Laminat (dunkelbraun, glänzend poliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), tlw. einfache Holzvertäfelung (braun)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Eltern im DG:

Bodenbeläge:	Laminat (dunkelbraun, glänzend poliert)
Wandbekleidungen:	Tapete (dunkelrot)
Deckenbekleidungen:	GK-Decke mit Anstrich (rosa)

Loggia I im DG:

Bodenbeläge:	Steinzeugfliesen (gelbrot)
Wandbekleidungen:	Holzvertäfelung und Betonbrüstung (braun)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung (braun)

Kind II im DG:

Bodenbeläge:	PVC (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (blassgelb)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Loggia II im DG:

Bodenbeläge:	Steinzeugfliesen (gelbrot)
Wandbekleidungen:	Holzvertäfelung und Betonbrüstung (braun)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung (braun)

Spitzbodenraum (keine Wohnfläche):

Bodenbeläge:	Holzdielen
Wandbekleidungen:	Dampfsperrfolie mit Glaswolldämmung 120 mm (lt. Auskunft Eigentümer)
Deckenbekleidungen:	Dampfsperrfolie mit Glaswolldämmung 120 mm (lt. Auskunft Eigentümer)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	Dusche/WC im KG: 1 x stehendes WC mit Keramik-Aufbauspülkasten 2 x Handwaschbecken 1 x Dusche mit Alukabine und Kunststoffverglasung bauzeittypische Ausstattung und Qualität, dunkelbraune Sanitärobjekte, verchromte Armaturen WC im EG: 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken bauzeittypische Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, rote Armaturen Bad im EG: Sanitäreinrichtungen waren vorhanden, wurden jedoch demontiert. Es sind lediglich die ursprünglichen Anschlüsse vorhanden.

Bad im DG:
1 x stehendes WC mit Einbauspülkasten
2 x Handwaschbecken
1 x Badewanne
bauzeittypische Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, verchromte Armaturen

Küchenausstattung und Kellerbar als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Waschküche im Kellergeschoss und in der Küche im Erdgeschoss sind Einbauküchen vorhanden.

Die Einbauküche in der Waschküche im Kellergeschoss ist laut Auskunft des Miteigentümers bereits 26 Jahre alt.

Die Einbauküche in der Küche im Erdgeschoss ist laut Auskunft des Miteigentümers bereits 20 Jahre alt. Backofen und Spülmaschine sind defekt.

Aufgrund des jeweiligen Alters der Einbauküchen, der genannten Defekte und des derzeitigen Erscheinungsbildes, wird beiden Einbauküchen kein wirtschaftlicher Wert beigemessen.

Im großen Kellerraum im KG wurde eine Kellerbar eingebaut.

Die Kellerbar wurde aufwendig im rustikalen Stiel der 80er Jahre mit Fachwerkelementen gestaltet. Laut Auskunft des Miteigentümers ist die Kellerbar funktionstüchtig.

Auch für die Kellerbar wird kein wirtschaftlicher Wert angesetzt. Dies wird begründet mit dem sich stark veränderten Freizeit- und Gesellschaftsverhalten. Kellerbars werden aktuell meist als verwaiste Lagerräume genutzt und werden nur in Einzelfällen für familiäre oder gesellschaftliche Zusammentreffen genutzt. Der rustikale Stil entspricht auch nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack. Ein Wertansatz für einen Verkauf wird daher nicht angesetzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: großzügiger Grundriss mit zweckmäßigem Zuschnitt

Belichtung und Besonnung: normal

3.3 Carport

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als Doppelcarport ausgeführt. Der Carport ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

Baujahr: 2006

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise
Fundamente:	Beton-Punktfundamente
Decke:	Holzverschalung mit Dachabdichtung
Außenmauerwerk:	Natursteinmauersegmente

Türen und Tore

Türen:	keine
Tore:	verzinktes zweiflügeliges Gartentor

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation:	Bewegungssensor mit Beleuchtung
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

Carport:

Bodenbeläge:	Beton-Rechteckpflaster (rot)
Wandbekleidungen:	Natursteinmauersegmente, Holz-Jägerzaun
Deckenbekleidungen:	Holzverschalung

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Rasenflächen, gepflasterten Wegen, blickdichten Hecken, Pflanzbeeten, einem Gartenteich sowie Nadel- und Laubbäumen.

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:

- Ein Teil der Wege der Außenanlagen sind stark abgesackt und weisen vereinzelt Stolperstellen und Schieflagen auf.
- Am Eingangspodest sind einzelne Granitplatten abgefallen.

- Der Einfüllstutzen für Heizöl an den Batterietanks wurde nach Auskunft des Miteigentümers nur provisorisch repariert, weil Ersatzteile nicht mehr lieferbar waren.
- Heizungsrohre im Kellergeschoss sind zu dämmen.
- In der Diele im EG wurden leichte Fliesenschäden in den Bodenfliesen festgestellt.
- Im WC im EG wurde das WC erneuert und von stehend zu wandhängend umgebaut. Nach Auskunft des Eigentümers wurde der Abfluss nicht fachgerecht angeschlossen.
- Im Bad im EG sind vereinzelte Fliesenschäden erkennbar.
- Die Holzfenster sind aus dem Jahr 1983 und benötigen zumindest einen neuen Schutzanstrich.
- Im Raum Wohnen im EG ist ein Rollladenpanzer gerissen und die Hebe-Schiebeanlage defekt.
- In mehreren Räumen sind Gurtwickler defekt oder Gurte gerissen.
- In mehreren Räumen fehlen die Fußleisten.
- Im Treppenraum ist das Holzgeländer locker.
- In mehreren Räumen sind allg. Malerarbeiten erforderlich.
- Im Bad im DG fehlen Fliesen an der Revisionsklappe der Badewanne.
- Das Dachflächenfenster im Raum Kind I im DG ist undicht.
- In der Loggia I sind Risse im Bodenbelag vorhanden. Beide Loggien sind von Pflanzenwuchs zu befreien.
- In mehreren Räumen sind allg. Gebrauchsspuren vorhanden.

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

Bauschäden, die auf Setzungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige geologische 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. 33.000,00 €** 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 Mobiliar oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.
Gebäudezustand:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich für die Baualtersgruppe anzusehen. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück Gemarkung Werl, Flur 26, Flurstück 1192, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2 in 59457 Werl zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Werl	3821	6	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Werl	26	1192	985 m²

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 Gepflogenheiten 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 bestehen 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.

  <u>Vergleichswertverfahren:</u>
  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

  <u>Ertragswertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze
  vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

  <u>Sachwertverfahren:</u>
  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^2 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 anstehende 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 lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. 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.

Das Vergleichsfaktorverfahren kann angewendet werden, wird jedoch lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil sich die Vergleichsfaktoren nur sprunghaft verändern und sich in Übergängen nicht gleitend anpassen.

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 Ergebnisstützung 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:	Werl
Postleitzahl:	59457
Gemarkungsname:	Werl
Ortsteil:	Werl
Bodenrichtwertnummer:	436
Bodenrichtwert:	150 €/m² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2026-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	40 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:	26
Flurstück:	1192
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	985 m²
Grundstückstiefe:	rd. 41 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit Carport bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		150,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,00 €/m²
Anpassung an Stichtag 16.07.2026[1)]	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	150,00 €/m²
Anpassung an die Nutzung[2)]	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	150,00 €/m²
Anpassung an die Geschosszahl[3)]	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (41 m i. M. statt 40 m)[4)]	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,00 €/m²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,00 €/m²
Grundstücksfläche	×	985,00 m²
	=	147.750,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	147.750,00 €
Bodenwert, gerundet	**rd.**	**147.800,00 €**

Anmerkungen zu den Anpassungen:

1) Der Bodenrichtwert wurde zum Anfang des laufenden Jahres um 10,00 €/m² angehoben. 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.

5) Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe von rd. 40 m ausgelegt. Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstückstiefe von rd. 41 m auf und hat eine Abwinkelung nach Norden. Eine Wertanpassung wird nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2026 auf **147.800,00 €** geschätzt.

4.4 Gebäudealter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1985 errichtet und ist somit rd. 41 Jahre alt. Der Carport wurde im Jahr 2006 errichtet und ist demnach rd. 20 Jahre alt.

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 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Carports wird mit rd. 50 Jahren angenommen.

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:	41 Jahre
Restnutzungsdauer:	39 Jahre

Carport	
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	20 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Zwischenzeitlich getätigte Modernisierungen sind hierin noch nicht berücksichtigt.

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 sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Modernisierungsgrad	**Modernisierungs-punktzahl**
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

	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
Gebäudealter	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
41 Jahre	**39**	**40**			

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
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 Gebäudealter von 41 Jahren und 2 Modernisierungspunkten wurde mit 39 Jahren festgestellt. Die getätigten Modernisierungen bewirken keine Verlängerung der Restnutzungszeit.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² 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 dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Sachwerte“ (= 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Carport
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	455 m²	38 m²

NHK, Gebäude (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	857,00 €/m²	181,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	389.935,00 €	6.878,00 €

NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)		
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	34.310,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	8.000,00 €	0,00 €

Baupreisindex (BPI) 05/2026 (2010 = 100)	198,1	198,1
Regionalfaktor (⦸ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0

Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	772.461,24 €	13.625,32 €
• besondere Bauteile	67.968,11 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	15.848,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	856.277,35 €	13.625,32 €

Alterswertminderung		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre	30 Jahre
• prozentual, Normgebäude	51,30 %	40,00 %
• Betrag, Normgebäude	396.272,62 €	5.450,13 €
• prozentual, besondere Bauteile	51,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	34.867,64 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	51,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	8.130,02 €	0,00 €

Zeitwerte (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	376.188,62 €	8.175,19 €
• Betrag, besondere Bauteile	33.100,47 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	7.717,98 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	417.007,07 €	8.175,19 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	**=**	**425.182,26 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**25.510,94 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**450.693,20 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**147.800,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**598.493,20 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,84**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**±**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**502.734,29 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abs. 3.5)	**–**	**33.000,00 €**
	=	**469.734,29 €**
Sachwert	**rd.**	**470.000,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (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: Einfamilienhaus

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 %			**0,5**	**0,5**	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			**1**		
Heizung	9,0 %			**1**		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			**1**		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	63,5 %	2,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 1.01 bzw. 1.21 teilunterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Das Kellergeschoss ist zu rd. $^2/_3$ unterkellert. Dem entsprechend werden die Normalherstellungskosten entsprechend angepasst.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	700,00	0,0	0,00
2	775,00	34,0	263,50
3	892,00	63,5	566,42
4	1.075,00	2,5	26,88
5	1.345,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 856,80

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		=	856,80 €/m² BGF
Abweichende Bauweise:	frei stehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	856,80 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		rd.	**857,00 €/m² BGF**

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde mit 455 m² BGF festgestellt (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	2.411,87 €
Kellerlichtschächte	1.302,41 €
Fenster-Vergitterungen im KG	868,27 €
Hauseingangspodest	2.894,24 €
zwei Loggien	19.294,94 €
Dachgaube	6.328,74 €
Kamin in der Diele im EG	7.717,98 €
Summe:	**40.818,45 €**

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: Carport

Nutzungsgruppe: Carport
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: eingeschossig als Doppelcarport mit Satteldach

Der Carport wurde überwiegend in der Standardstufe 3 als Doppelcarport in Holzrahmenbauweise erstellt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	190,00 €/m² BGF
Abweichende Bauweise: Doppelcarport	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	180,50 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010	**rd.**	**181,00 €/m² BGF**

Die Brutto-Grundfläche des Carports wurde mit 38 m² BGF festgestellt (vgl. Anlage 8, Seite 1).

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 der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen des Bauordnungsamtes der Stadt Werl 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 2026 ermittelt und lag bei 198,1 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 Rauminhalts- 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: 6 % der Gebäudesachwerte (vgl. GMB)	25.510,94 €
Summe	25.510,94 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zur Gebäudeart angegeben.

Danach liegen Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 16 % 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.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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.

4.6.2 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) Einnahmemöglichkeiten 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 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.

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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
					monatlich	jährlich
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus	Wohnnutzung	201		7,97	1.601,97	19.223,64
Carport	Einstellplätze		2		60,00	720,00
Summe					1.661,97	19.943,64

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern vom Miteigentümer selbst genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**19.943,64 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**19,92 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**3.972,27 €**
jährlicher Reinertrag	=	**15.971,37 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,89 %** von **147.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**2.793,42 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**13.177,95 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **1,89 %** Liegenschaftszinssatz und n = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,418**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**361.313,03 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**147.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**509.113,03 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**509.113,03 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	**33.000,00 €**
	=	**476.113,03 €**
Ertragswert	rd.	**476.000,00 €**

4.6.4 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 des Bauordnungsamtes der Stadt Werl entnommen und um die Terrassen ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; 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 Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Werl (Stand 01.10.2021) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe V, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1981 bis 1990 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, Mittelwert wegen Baujahr 1985		5,90 €/m²
Zuschlag des SV für überalterten Mietspiegel	+ 5 %	
Zuschlag des SV für Einfamilienhaus	+ 15 %	
Zuschlag des SV für alleinige Gartennutzung	+ 15 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 35 %	+ 2,07 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 7,97 €/m²**

Carportmiete

Beim Carport wurde ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

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 [€/m²] 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 01.01.2026.

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

<u>Verwaltungskosten</u>
Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 367,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 48,00 €/Jahr

<u>Instandhaltungskosten</u>
Wohneinheiten: 14,40 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 108,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis
Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	1 Stck.	x	367,00 €/Stck.	=	367,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	2 Stck.	x	48,00 €/Stck.	=	96,00 €
				Σ	**463,00 €**

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	201 m^2	x	14,40 €/m^2	=	2.894,40 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	2 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	216,00 €
				Σ	**3.110,40 €**

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	19.943,64 €	=	398,87 €
				Σ	**398,87 €**

Summe Bewirtschaftungskosten:	**=**	**3.972,27 €**
prozentualer Anteil vom Rohertrag	**=**	**19,92 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht des Kreises Soest für die Stadt Werl mit 1,4 % ± 0,9 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 43 Jahren, eine mittlere Nettokaltmiete von 7,20 €/m^2 und eine Wohnfläche von 124 m^2 festgestellt. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjektes wird daher nach dem im Grundstücksmarktbericht angegebenen Berechnungsmodell innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 1,89 % angenommen.

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.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **470.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **476.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 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 in befriedigender Qualität (Wohnflächenberechnung, regionaler Liegenschaftszinssatz, überalterter überregionaler 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 0,7 (d) = 0,49.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[470.000,00 € x 1,00 + 476.000,00 € x 0,49] / 1,49 = 471.973,15 € rd. 472.000,00 €

4.7.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2026 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Gebäudeart
- Baujahr
- Wohnfläche
- Keller
- Modernisierungsgrad
- Ausstattungsklasse (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)
- Mietsituation
- Grundstücksgröße
- sonstige Einflussfaktoren

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Richtwertzone beträgt rd. **2.000 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2.000,00 €/m²		
Gemeinde	Werl		
Immobilienrichtwertnummer	59		
Wohnlage	mittel	mittel	± 0,0 %
Gebäudestandard	einfach-mittel	einfach-mittel	± 0,0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	± 0,0 %
Baujahr	1970	1985	+ 6,9 %
Wohnfläche	150 m²	201 m²	− 10,5 %
Keller	vorhanden	vorhanden	± 0,0 %
Grundstücksgröße	670 m²	985 m²	+ 17,1 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.270,00 €/m²	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		456.300,00 €	
Zeitwert besondere Bauteile (vgl. Sachwertberechnung)		+ 40.800,00 €	
Zeitwert des Carports (vgl. Sachwertberechnung)		+ 8.200,00 €	
Wertminderung für Baumängel und Bauschäden (vgl. Abs. 3.5)		− 33.000,00 €	

lageangepasster Immobilienpreis		472.300,00 €	
lageangepasster Immobilienpreis (gerundet)		**472.000,00 €**	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.270,00 €/m² Wohnfläche und führt unter Berücksichtigung vorgenannter Zu- und Abschläge zu einem Immobilienpreis von **472.000,00 €.**

Der im Vorabschnitt ermittelte Verkehrswert befindet sich im Bereich des Immobilienrichtwertes (Abweichung rd. 0 %). Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden.

4.7.6 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Werl	3821	6	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Werl	26	1192	985 m²

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück Gemarkung Werl, Flur 26, Flurstück 1192, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Preising-Straße 2 in 59457 Werl, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2026 mit rd.

472.000,00 €

(in Worten: vierhundertzweiundsiebzigtausend 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 30. Juli 2026

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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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 2026

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2026

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

[a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Keis Soest**
Grundstücksmarktbericht des Geschäftsjahres 2026

[b] **Wallfahrtsstadt Werl**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Werl (Stand 01.10.2021)

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 3.1:	Auszug aus der Flurkarte von Werl
Anlage 3.2:	Lageplan
Anlage 4.1:	Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
Anlage 4.2:	Innenaufnahmen
Anlage 5:	Bauzeichnungen
Anlage 6:	Baubeschreibung
Anlage 7:	Wohnflächenberechnung
Anlage 8:	Berechnung der Brutto-Grundflächen
Anlage 9:	Amtliche Auskünfte