

**Michael Söhler**



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

Amtsgericht Olpe  
Bruchstraße 32

**57462 Olpe**

Tel.: 02734/20429

E-Mail: [info@immobilienbewertung-soehler.de](mailto:info@immobilienbewertung-soehler.de)

Datum: 11.09.2025

AZ. SV: 5/25

AZ. AG: 12 K 6/25

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Olpe einsehen.

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit  
**einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem freistehenden  
Carport bebauten Grundstück in 57439 Attendorn, Weberstraße 34a.**



Foto Nr. 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung (Lage Weberstraße 34a).

**Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in  
Abteilung II des Grundbuchs von Attendorn Blatt 8866) für das Grundstück  
wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelt mit rund  
273.000 €.**

### Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 71 Seiten. Diese enthalten 7 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten) .....	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte .....	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage .....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage .....	10
2.2 Gestalt und Form .....	10
2.3 Erschließung .....	11
2.4 Privatrechtliche Situation .....	11
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2 Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	15
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation.....	15
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung .....	15
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2 Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) .....	16
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	18
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit .....	19
3.3 Nebengebäude .....	23
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.3.2 Gebäudekonstruktion .....	23
3.4 Außenanlagen.....	23
3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse .....	23
4 Verkehrswertermittlung .....	24
4.1 Grundstücksdaten .....	24
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren .....	24
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	24
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	24
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	25
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren .....	26
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	26
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	27
4.3 Bodenwertermittlung.....	28
4.4 Sachwertermittlung .....	29
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3 Sachwertberechnung .....	33
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	34
4.5 Ertragswertermittlung.....	40
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.5.3 Ertragswertberechnung.....	43
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	44
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	45
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	45
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	46
4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses .....	46
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	46
4.6.5 Verkehrswert .....	47
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	48
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	49
6 Verzeichnis der Anlagen .....	49
Anlage 6.1: Übersichtskarte .....	50
Anlage 6.2: Regionalkarte.....	51
Anlage 6.3: Luftbild .....	52
Anlage 6.4: Flurkarte NRW (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) .....	53
Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan.....	54
Anlage 6.6: Fotos .....	55
Anlage 6.7: Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt.....	66

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und freistehendem Carport
Objektadresse:	Weberstraße 34a 57439 Attendorn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Attendorn Blatt 8866 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung: Attendorn Flur: 43 Flurstück: 265      Flächengröße: 161 m <sup>2</sup> .

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Zwangsversteigerungsabteilung Bruchstraße 32 57462 Olpe  Auftrag vom 26.06.2025 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	---

Eigentümer:

zu je ½ Anteil.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	13. August 2025  Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag:	13.08.2025, entspricht dem Wertermittlungsstichtag  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	13. August 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige Herr Michael Söhler
Umfang der Besichtigung:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachten-erstellung eine Abschrift des Grundbuchs vom 10.03.2025 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte<sup>1</sup></li><li>• Straßenkarte (Umgebungskarte)<sup>1</sup></li><li>• Luftbild<sup>1</sup></li><li>• aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2025, Internetauskunft über <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> vom 02.08.2025</li><li>• schriftliche Auskunft vom 24.07.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Attendorn</li><li>• schriftliche Auskunft vom 16.07.2025 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Attendorn</li><li>• schriftliche Auskunft vom 03.09.2025 aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreis Olpe</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 18.08.2025</li><li>• schriftliche Auskunft vom 18.08.2025 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe</li><li>• Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 06.08.2025</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe</li><li>• Qualifizierter Mietspiegel des Kreis Olpe</li><li>• Auskünfte zur Wasserversorgung etc. durch die Bigge Energie GmbH Co KG vom 28.07.2025</li><li>• Auskünfte im Besichtigungstermin</li></ul>

<sup>1</sup> Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de) vom 05.09.2025.

- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

## 1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte

Bei der in Rede stehenden Immobilie Weberstraße 34a in Attendorn handelt es sich um ein Reihennittelhaus. Das in Rede stehende Bewertungsobjekt ist zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt (Auszug der Eigentümer ca. Anfang August 2025), Mietverhältnisse bestehen nicht. Gemäß der Mitteilung der Stadt Attendorn liegt keine Gewerbeanmeldung vor.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie des Bewertungsobjekts gemäß den Auszügen der Bauakte und weiterer Recherche:

~ September 2000	Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 Bau O NRW, Errichtung einer Reihenhausanlage (bestehend aus 3 Häusern)
~ Oktober/November 2000	Baubeginn der Reihenhausanlage
~ Dezember 2000	Fertigstellung des Rohbaus (Katastertechnische Einmessung)
~ Mai 2018	Realteilung der Grundstücke, Verkauf der 3 Objekte

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.** Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i. d. R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehenbleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i. d. R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehenbleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollten die (ggf.) bestehenbleibenden Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

**Das Grundbuch ist vorliegend durch eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II belastet.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 6.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lenne-  
stadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km<sup>2</sup> leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der walddreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Die Stadt Attendorn liegt im Naturpark Ebbegebirge, direkt am Biggensee im Nordwesten des Kreises Olpe. Das Stadtgebiet umfasst 97 km<sup>2</sup> und etwa die Hälfte der Fläche ist von Wald bedeckt. Als Mitglied der Deutschen Hanse wurde die Stadt besonders im Bereich des Tuchhandels bekannt. Seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 gehören zur Stadt Attendorn auch 56 Dörfer und Wohnplätze, die zum größten Teil ein hohes Alter vorweisen können. Das Gebiet der Stadt Attendorn weist einen Einwohnerstand von ca. 25.000 Einwohnern auf. Landesplanerisch ist dem anhaltenden Wachstum der Stadt Attendorn und ihrer seit langem bestehenden zentralörtlichen Funktion Rechnung getragen worden: Attendorn – die industriestärkste Stadt im Kreis Olpe – ist Mittelzentrum, d.h., sie hat zentral-örtliche Bedeutung für einen Raum mit bis zu 50.000 Einwohner.

Die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Attendorn beträgt ca. 25.089 (Stand Juni 2025).

Kommunalprofil Attendorn:  
(23.05.2024<sup>2</sup>)

Regierungsbezirk Arnsberg

Gemeindetyp:

Kleine Mittelstadt (20.000 – 50.000 Einwohner)

Fläche insgesamt: 9.792 ha

Siedlungs- und Verkehrsfläche 1.658 ha

Freifläche außerhalb der Siedlungs-

---

<sup>2</sup> Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

und Verkehrsfläche	8.133 ha
Bevölkerungsdichte (Einwohner je km <sup>2</sup> ):	
Insgesamt	249,7
Siedlungs- und Verkehrsdichte	1.474,5
Bevölkerungsstand:	
Attendorn insgesamt	24.488
Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner (2016 – 2022):	
Attendorn insgesamt	+ 0,9 je 1.000 Einwohner
Bevölkerungsstruktur (Anzahl):	
unter 6	1.388
6 bis unter 18	2.871
18 bis unter 25	1.751
25 bis unter 30	1.338
30 bis unter 40	3.050
40 bis unter 50	3.002
50 bis unter 60	4.127
60 bis unter 65	1.875
65 und mehr	5.046
Bevölkerungsstruktur (in Prozent):	
unter 6	~ 5,7 %
6 bis 18	~ 11,7 %
18 bis 25	~ 7,2 %
25 bis 50	~ 30,3 %
50 bis 65	~ 24,6 %
65 und mehr	~ 20,6 %
Bevölkerungsvorausberechnung:	
1.1.2023 – 1.1.2050	- 9,4 %
Durchschnittliche Wanderungen (2018– 2022):	
Zugezogene insgesamt	1.206
Fortgezogene insgesamt	1.156
Schulen insgesamt:	10.

Ort und Einwohnerzahl<sup>3</sup>:

Attendorn verdankt seine Entstehung nicht nur der Willkür eines Kölner Erzbischofs; vielmehr waren Faktoren, die an diesem Ort zur Anlage einer Siedlung führten, so zwingend, dass kein Landesherr sie übersehen konnte. Die Attendorner Mulde ist durch Klima, Boden und Verkehrsmöglichkeiten gegenüber benachbarten Räumen begünstigt und zog schon in vorgeschichtlicher Zeit Menschen an. Eine stärkere Besiedlung ist seit dem frühen Mittelalter nachzuweisen. Attendorn verdankt die Zeit seiner Blüte im 13./14. Jahrhundert zum guten Teil den neun Zünften, besonders den Woll- und Leinewebern. Aber auch die politische und

<sup>3</sup> Quelle: Homepage der Stadt Attendorn



kirchliche Stellung der Stadt in ihrer Funktion als Grenzfeste gegen die benachbarte Grafschaft Mark und als Sitz einer der größten Dekanate im alten Erzbistum Köln waren Auslöser für Reichtum und Wohlstand. 1255 trat Attendorn als einzige Stadt des Sauerlandes und im Verbund mit 60 bedeutenden Städten des Reiches dem Rheinischen Städtebund bei. Markanter Punkt im Laufe der jüngeren Stadtgeschichte ist die durch Gesetz zur Neuordnung des Kreises Olpe zum 1. Juli 1969 erfolgte Zusammenlegung der Gemeinden Attendorn-Land und Helden (mit Ausnahme der Gebiete Heggen und Oberveischede) mit der alten Stadt Attendorn zu der neuen Stadt gleichen Namens. In jüngster Vergangenheit wird die Stadt wirtschaftlich geprägt von der metallverarbeitenden Industrie (vornehmlich Armaturenhersteller und Automobil-Zulieferer). Mittelpunkt Attendorns bildet ein attraktiver historischer Altstadt kern mit hoher Aufenthaltsqualität. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Attahöhle, die Biggetalsperre und Burg Schnellenberg. Einen weiteren wichtigen Faktor bildet der Fremdenverkehr. Im Kernort Attendorn leben zum 30.06.2025 ca. 13.602 Einwohner.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Westen: Köln (ca. 85 km)

im Süden: Siegen (ca. 45 km)

im Norden: Dortmund (ca. 90 km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 130 km entfernt)

Autobahn:

im Südwesten: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt),  
Anschlussstelle Olpe ca. 15 km entfernt

im Westen: BAB 45 Anschlussstelle Meinerzhagen  
(ca. 20 km entfernt)

Flughafen:

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

Köln (ca. 95 km entfernt)

Bahnhof:

Die Stadt Attendorn liegt an der Biggetalbahn (eingleisige Nebenbahn von Finnentrop über Attendorn nach Olpe), die mehrere Haltepunkte und Bahnhöfe auf dem Stadtgebiet anfährt.

Bundesstraße:

B 54 bei Olpe bzw. Lennestadt.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt Weberstraße 34a liegt am nordöstlichen Stadtrand von Attendorn, die Entfernung zum Ortszentrum von Attendorn beträgt ca. 5 Autominuten. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl vor Ort, im Westen befindet sich das Sportzentrum von Attendorn in fußläufiger Entfernung. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gut einzustufen. Der Bahnhof Attendorn ist in ca. 3 Autominuten zu erreichen, eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Sechs Grundschulen, zwei Gymnasien, eine Realschule, eine Sekundarschule und eine Berufsschule bilden neben den 18 Kindergärten und -tagesstätten das "Bildungsgerüst" in Attendorn. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in ausreichender Anzahl im Zentralort Attendorn vorhanden; die Stadtverwaltung ist ca. 3 Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt, die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 20 Autominuten zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen.

Als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).

Infrastruktur:

In Attendorn sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Das nächste Krankenhaus (Helios Klinik Attendorn) ist in ca. 2,5 km Entfernung.

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

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1-2-geschossige Bauweise.

Im Norden gegenüber des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Spielplatz.

Beeinträchtigungen:

Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen feststellen.

Topographische Grundstückslage:

ebene Grundstückslage.

## 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form:

Straßenfront Norden: ca. 5,5 m  
Straßenfront Westen: ca. 3,5 m  
Mittlere Breite: ca. 5,5 m  
Mittlere Tiefe: ca. 22,5 m  
unregelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 265                      Größe: 161 m<sup>2</sup>

Bemerkung: Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine unregelmäßige Grundstücksform.

## 2.3 Erschließung

Straßenart: Gemeindestraßen

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, keine Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss

**Anmerkung:**

**Gemäß der Mitteilung im Besichtigungstermin liegt aktuell kein Glasfaserkabel für das Wohnquartier vor.**

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitig grenzständige Bebauung des Wohnhauses, das Carport wurde auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet, Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Metallgitterzäune (Doppelstabzaun mit Sichtschutz).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft vom 18.08.2025 ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.

**Anmerkung:**

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Attendorn Blatt 8866 folgende Eintragung:

*II/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-, Wasser- und Gasleitungsrecht) für die Stadtwerke Attendorn GmbH, Attendorn.*

*Bezug: Bewilligung vom 23. Februar 2001 (Notar [REDACTED] 183/2001).  
Eingetragen am 6. März 2001.*

**Anmerkung:**

**Die vorgenannten Eintragungen bleiben in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen**

**Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß  
unberücksichtigt!**

**Anmerkung:**

**Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.**

**Bodenordnungsverfahren:**

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Bergbauliche Verhältnisse:**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Weiterhin wird mitgeteilt:  
*„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“*

**Wohnungsbindung:**

Gemäß der schriftlichen Mitteilung des Kreis Olpe besteht für die verfahrensgegenständliche Immobilie noch eine Belegungsbindung bis zum 31.12.2028<sup>4</sup>.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Energieeffizienz:**

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt.  
**Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 01.05.2014<sup>5</sup>) wurde am 16.03.2018 ausgestellt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energiever-**

<sup>4</sup> Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) § 17 Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei Zwangsversteigerung regelt den Sachverhalt:

Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks gelten die Wohnungen, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen; **abweichend hiervon gilt ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne von § 16 Abs. 5 nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.** Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse bewilligt worden, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert. Soweit nach den Vorschriften des § 15 oder des § 16 die Wohnungen nur bis zu einem früheren Zeitpunkt als öffentlich gefördert gelten, ist dieser Zeitpunkt maßgebend.

<sup>5</sup> Datum der angewendeten EnEV gemäß vorliegenden Energieausweis.

**brauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Als Ergebnis wird ein berechneter Endenergieverbrauch<sup>6</sup> des Gebäudes von 131 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen (bei einem Primärenergieverbrauch von 144 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), welches zu der Einstufung eines energetisch durchschnittlichen Gebäudes führt.**

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärme G) zusammen und löst diese ab.

Der Energieausweis soll für eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Der Kaufinteressent einer Immobilie soll darüber informiert sein, ob er (im Vergleich zum Durchschnitt) ein Gebäude mit hoher oder niedriger Energieeffizienz erwirbt. Ebenso kann der Mietinteressent durch die Angaben im Energieausweis auf die ungefähre Höhe der Nebenkosten schließen.

---

<sup>6</sup> Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt keine Eintragung durch Baulasten<sup>7</sup> vor.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Attendorn vom 24.07.2025 ist festzuhalten, dass die in Rede stehende Immobilie Weberstraße 34a nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Schilde II“ vom 03.01.2000 folgende rechtsverbindliche Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA =	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
II =	maximal 2 Vollgeschosse
GRZ=	0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ=	0,8 (Geschossflächenzahl)
o =	offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
--,-- =	überbaubare Grundstücksfläche.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Gestaltungssatzung „Auf dem Schilde II“ umfasst deckungsgleich den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Attendorn Nr. 11 „Auf dem Schilde II“ in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

Es werden Aussagen über Dachformen und Dachneigungen, Dachaufbauten, Außenwände etc. getroffen.

---

<sup>7</sup> Die Rechtsgrundlage für Baulasten findet sich in der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW). Hier ist die Baulast in § 83 Abs. 1 wie folgt definiert:

*Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.*

Die Baulast ist eine **freiwillig** übernommene Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Mit der Baulast wird die Durchführung öffentlicher Aufgaben oder die Bebaubarkeit eines anderen Grundstücks ermöglicht oder erleichtert. Zur Entstehung der Baulast bedarf es einer Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Hat der Grundstückseigentümer die Verpflichtung erst einmal abgegeben, so wirkt sie auch gegenüber seinem Rechtsnachfolger. Eine in das Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast erlischt erst dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde ihren Verzicht auf das Fortbestehen der Baulast erklärt. Dieser Verzicht ist nur dann möglich, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, d.h. auch gegenüber dem Ersteher wirksam bleibt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der entsprechenden Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Attendorn lasten keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch auf dem Grundstück. Weiterhin teilt die Stadt Attendorn mit Schreiben vom 16.07.2025 folgenden Sachverhalt mit: <b>„Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind noch nicht abgegolten. Fälligkeit und Höhe stehen zurzeit nicht fest.“</b>
Abgabensituation Wasser, Strom, Gas:	Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bigge Energie GmbH & Co. KG lastet zum Auskunftsdatum 01.07.2025 ein Saldo von 840,00 Euro auf dem Bewertungsgrundstück. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch eingeholt.

**Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.**

### 2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und freistehendem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

## 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der vorliegenden Bauunterlagen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über die Standsicherheit des Gebäudes, die Ursache von Baumängeln und Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, die Bauphysik, den Brandschutz, eventuell vorhandene Umweltgifte, tierische und pflanzliche Schädlinge, den Baugrund, das Grundwasser und Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

### 3.2 Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut, traufständig, zweiseitig angebaut
Baujahr:	2000
Grundflächenzahl <sup>8</sup> (GRZ):	ca. 0,64
Geschossflächenzahl <sup>9</sup> (GFZ):	ca. 0,77
Außenmaße Wohnhaus:	ca. 5,50 m x 11,25 m
<b>Anmerkung:</b>	<b>Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen Bauzeichnungen als auch der Automatisierten Liegenschaftskarte ermittelt und auf Plausibilität</b>

<sup>8</sup> § 19 BauNVO: die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

<sup>9</sup> § 20 BauNVO: die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.



**geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.**

Raumhöhen:

Erdgeschoss: ca. 2,48 m  
Obergeschoss: ca. 2,51 m  
Dachgeschoss: ca. 2,45 m  
Drempel DG: ca. 1,0 m

Wohnfläche:

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:  
(s = straßenseitig, r = rückwärtig, i = innenliegend):

Erdgeschoss:

Diele	rd. 8,74 m <sup>2</sup> s
Hauswirtschaftsr.	rd. 3,23 m <sup>2</sup> s
Kochen	rd. 7,12 m <sup>2</sup> s
WC	rd. 2,24 m <sup>2</sup> i
Essen	rd. 7,94 m <sup>2</sup> i
Wohnen	rd. 17,50 m <sup>2</sup> r
Terrasse	rd. 11,24 m <sup>2</sup> r
Wohnfläche:	58,01 m <sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur	rd. 4,58 m <sup>2</sup> i
Abstellraum	rd. 1,95 m <sup>2</sup> i
Bad	rd. 7,18 m <sup>2</sup> i
Schlafen	rd. 17,50 m <sup>2</sup> s
Kinder	rd. 14,69 m <sup>2</sup> r
Wohnfläche:	45,90 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Flur	rd. 2,39 m <sup>2</sup> i
Kind	rd. 13,31 m <sup>2</sup> s
Kind	rd. 11,08 m <sup>2</sup> r
Wohnfläche:	26,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt: 130,69 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

**Die Wohnflächenberechnung des vorliegenden Bauantrags wurde durch den Unterzeichner kontrolliert und ergänzt. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die WoFlV (Wohnflächenverordnung) und die Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.**

Sanierungen/Modernisierungen:

Gemäß den Feststellungen und Mitteilungen im Besichtigungstermin wurden durch die aktuellen Eigentümer nach Eigentumsübergang 2019 folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Modernisierung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Außenanlage (Eingangsbereich und Terrasse)

Im Zeitraum zwischen Gebäudeerrichtung und Realteilung erfolgte zusätzlich:

- Fassadendämmung (ca. 7 cm je Gebäude-seite).

Barrierefreiheit:

der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei

**Anmerkung:**

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

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt.

## 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	B25
Kelleraußenwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Poroton 2/II
Gebäudetrennwände:	KSV 12/II
Innenwände:	HBL 2/II
Geschossdecken:	EG-Decke: Stahlbetondecke OG-Decke: Stahlbetondecke DG-Decke: Holzbalkendecke
Hauseingang:	Eingang an der nördlichen Traufseite, einflügelige Haustür mit Lichtausschnitten (Aluminiumtür mit Sicherheitsschloss), gepflasterter Zugang, Eingangüberdachung
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> <u>Erdgeschosstreppe:</u> einläufige, im Austritt viertelgewendelte Treppe, Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Handlauf aus Metall <u>Obergeschosstreppe:</u> einläufige, im Antritt und Austritt viertelgewendelte Treppe, Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer

Dach:

Dachkonstruktion:

Sparrendach aus Nadelholz ohne Aufbauten,  
Firstrichtung Ost-West, Dachneigung 35°

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachsteine

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

**Anmerkung:**

*Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht eingesehen werden, eine Dämmung als Zwischensparrendämmung als auch der obersten Geschossdecke ist gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin vorhanden.*

*Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.*

### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 66):

Diele, Treppe, Hauswirtschaftsraum, Kochen, WC, Essen, Wohnen, Terrasse

Obergeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 67):

Flur, Treppe, Abstellraum, Bad, Schlafen, Kinder

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 68):

Flur, 2 Kinderzimmer.

### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bodenbeläge:

Erdgeschoss:

Diele:	Fliesen
Hauswirtschaftsr.:	Fliesen
Kochen:	Fliesen
WC:	Fliesen
Essen:	großformatige Fliesen
Wohnen:	großformatige Fliesen
Terrasse:	Betonplatten mit integrierten Leuchten

Obergeschoss:

Flur:	Laminat
Abstellraum:	Laminat
Bad:	Fliesen
Schlafen:	Laminat
Kinder:	Laminat

Dachgeschoss:

Flur:	Laminat
Kind:	Laminat

	Kind:	Laminat
<b>Anmerkung:</b>	<b><i>In allen Geschossen fehlen tlw. Fußleisten, die Laminatböden im Kinderzimmer Dachgeschoss sind abgängig.</i></b>	
Innenwandbekleidungen/-ansichten:	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Diele:	Putz mit Anstrich
	Hauswirtschaftsr.:	Putz mit Anstrich
	Kochen:	Putz mit Anstrich, an Objekt- wand Fliesenspiegel
	WC:	Fliesen bis ca. 1,5 m Höhe dann Putz mit Anstrich
	Essen:	Putz mit Anstrich
	Wohnen:	Putz mit Anstrich, eine Wand Styroporbekleidung
	<u>Obergeschoss:</u>	
	Flur:	Putz mit Anstrich
	Abstellraum:	Putz mit Anstrich
	Bad:	Fliesen bis ca. 1,8 m Höhe dann Putz mit Anstrich
	Schlafen:	Putz mit Anstrich
	Kinder:	Putz mit Anstrich bzw. Tapete
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	Flur:	Putz mit Anstrich
	Kind:	Putz mit Anstrich
	Kind:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen/-ansichten:	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Diele:	Raufaser
	Hauswirtschaftsr.:	Raufaser
	Kochen:	Raufaser
	WC:	Raufaser
	Essen:	Raufaser
	Wohnen:	Raufaser
	<u>Obergeschoss:</u>	
	Flur:	Raufaser
	Abstellraum:	Raufaser
	Bad:	Raufaser
	Schlafen:	Raufaser
	Kinder:	Raufaser
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	Flur:	Raufaser
	Kind:	Raufaser
	Kind:	Raufaser
<b>Anmerkung:</b>	<b><i>Es ist eine durchgreifende Einzugsrenovierung bzw. übliche Schönheitsreparatur durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten hierfür nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten an; deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abge-</i></b>	

*leiteten Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren) und somit in dem vorläufigen Verfahrenswert enthalten.*

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, Rollläden aus Kunststoff, Außenfensterbänke als Aluabdeckung ausgebildet, Innenfensterbänke aus Kunststoff, im Dachgeschoss zwei Dachflächenfenster
Zimmertüren:	baujahrstypische Zimmertüren aus Holz mit gleichen Zargen, zeitgemäße Schlösser und Beschläge
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrstypische Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Wolf, Gasbrennwertgerät, Herstellungsjahr 2019, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

**Anmerkung:**

*Das GEG<sup>10</sup> gilt für Gebäude, die mit Hilfe von Energie beheizt oder gekühlt werden. Das GEG teilt alle Bauten nach ihrer Nutzung in Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es stellt auch unterschiedliche energetische Anforderungen an diese Kategorien und bestimmt auch, wie die entsprechenden Nachweise berechnet werden. In Bezug auf Heizungsanlagen in Gebäuden ist im GEG 2024 folgendes geregelt:  
Eine neue Heizung darf in einem Gebäude nur eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, wenn sie mindestens 65 Prozent ihrer bereitgestellten Wärme aufgrund erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt oder in ein Gebäudenetz einspeist. Die bisherigen Heizungsbestimmungen sind entfallen (GEG 2024 § 71).  
Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt die Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028.  
Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.  
Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.*

---

<sup>10</sup> Die GEG-Bezeichnung lautet: „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“. Die neueste Novelle wird folgendermaßen zitiert: „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist“. In der Praxis ist die Novelle als „GEG 2024“ bekannt, weil sie größtenteils am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

	<p><b>Weiterhin ist geregelt:</b> <b>Die oberste Geschossdecke oder das Dach muss man normgerecht dämmen.</b> <b>Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.</b> <b><u>Für das Bewertungsobjekt gilt:</u></b> <b>Die Heizungsanlage erfüllt die Anforderungen des GEG, ein Austausch ist nicht notwendig.</b></p>
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	<p><u>WC Erdgeschoss:</u> Toilette, Waschbecken Sanitärfarbe: weiß</p> <p><u>Bad Obergeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche Sanitärfarbe: weiß</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Markise
Küchenausstattung:	im Bewertungsobjekt befindet sich keine Küche
Belichtung und Besonnung:	max. ausreichend aufgrund der Belichtung lediglich an den Traufseiten
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	<p>Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.</p> <p>Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Einfamilienreihenmittelhaus zum Wertermittlungstichtag unbewohnt war, trotzdem waren tlw. noch Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die gegebenenfalls die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheits-</p>

	schädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden festgestellt.
Grundrissgestaltung:	vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.7
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Carport mit Abstellraum
Baujahr:	es liegen keine Daten diesbezüglich vor, vermutlich wurde der Carport nach Fertigstellung der Reihenhausanlage errichtet
Außenmaße Carport mit Abstellraum:	ca. 6,48 m x 2,95 m
Außenansicht:	holzverkleideter Abstellraum (gestrichen).

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente:	Punktfundamente
Umfassungswände:	Holzbalken
Decke:	Holzdecke, Attika mit horizontaler Bretterverkleidung (fehlender Pflegeanstrich)
Dacheindeckung:	bituminöse Schweißbahn
Fußboden:	Pflaster
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)	vernachlässigte Attika.

### 3.4 Außenanlagen

- Straßenseitige Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterter Zugang von der Weberstraße zur Haustür (barrierefrei), Kies- und Wiesenfläche
- gepflasterte Zufahrt zum Carport im südwestlichen Grundstücksbereich, gartenseitige Terrasse aus Betonplatten, Einfriedungen aus Stahlmattenzaun (lediglich der westliche Zaun wurde durch die jetzigen Eigentümer errichtet).

**Anmerkung:** Im Zufahrtsbereich zum Carport stand zum Besichtigungszeitpunkt ein nicht fahrbarer PKW, welcher jedoch gemäß Mitteilung im Ortstermin zeitnah entsorgt werden sollte.

### 3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse

Das verfahrensgegenständliche Einfamilienreihenmittelhaus mit freistehendem Carport, gelegen am nordöstlichen Ortsrand von Attendorn in unmittelbarer Nähe zu einem Kinderspielplatz, befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden baulichen Zustand. Modernisierungen wurden durch die jetzigen Eigentümer nach Eigentumsübergang lediglich bezüglich der Heizung und der Außenanlagen durchgeführt. Die Nachteile eines Reihenmittelhauses (z.B. Anzahl der Nachbarn, Belichtung lediglich

an den Traufseiten, geringe Gebäudebreite, somit schmale Grundrisskonzeption) werden von den Vorteilen (Dämmung lediglich 2-seitig erforderlich, geringe Gartenpflege) aufgewogen.

Die Grundstücksgröße von lediglich 161 m<sup>2</sup> lässt bei der bestehenden Reihenhausbauweise nur wenig Freiheit im Garten zu. Die Marktgängigkeit und Beleihungsfähigkeit der Immobilie werden als gut eingestuft.

Die Kaufpreise<sup>11</sup> von deutschen Wohnimmobilien zeigen auch im Juli 2025 eine positive Preisentwicklung. Im Teilsegment der Einfamilienhäuser liegen die Preise bundesweit um +2,8 % über dem Vorjahreswert, während sich die Preise für Eigentumswohnungen um +4,2 % erhöht haben.

Im Monatsvergleich zeigt sich eine moderate Aufwärtsbewegung: Einfamilienhäuser verteuerten sich im Juli um 0,3 % gegenüber Juni, Eigentumswohnungen legten um 0,1 % zu.

Die Differenz zwischen den aufgerufenen Angebotspreisen und den tatsächlich realisierten Transaktionspreisen liegt im Juli bundesweit bei 7,0 % und damit auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vormonaten.

Die aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bestätigt die nachhaltige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, Gründe hierfür sind günstige Rahmenbedingungen – stabile Zinssätze für Baufinanzierung, ungebrochene Nachfrage nach Wohnimmobilien.

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Attendorn Blatt 8866) für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem freistehenden Carport bebauten Grundstück in 57439 Attendorn, Weberstraße 34a zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Attendorn	8866	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Attendorn	43	265	<u>161 m<sup>2</sup></u> 161 m <sup>2</sup> .

### 4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

<sup>11</sup> Quelle: [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)



oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgesehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am “gewöhnlichen Geschäftsverkehr” im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,  
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren  
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,  
Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,  
Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

## **4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren**

### **4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung**

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig –wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

**Im Zusammenhang mit der Gutachtererstellung hat der Unterzeichner eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreis Olpe beantragt. Hierbei konnten lediglich 6 Kauffälle für Reihenhäuser aus dem gesamten Stadtgebiet Attendorn recherchiert werden, die jedoch in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht ausreichend differenziert sind bzw. im Wesentlichen nicht vergleichbar sind.**

##### 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.<sup>12)</sup>

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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 werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücksart zu, da es sich um **ein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

---

<sup>12</sup> Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB 3.1); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB 3.1) und BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB 3.1).

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt (Bodenrichtwertnummer 141) für die Lage des Bewertungsgrundstücks **155,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.08.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= II
Anbauart	= Reihennittelhaus
Grundstücksfläche	= 161 m <sup>2</sup> .

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.08.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 141	mittlere Lage (vergleichbar)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	300 – 1.000 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	× 1,00	E 2
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 155,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 155,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung

<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	161 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	24.955,00 €	
	<b>rd.</b>	<b><u>25.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 insgesamt **25.000,00 €**.

#### **Erläuterung zur Bodenwertermittlung:**

##### **E 1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2020 erfolgte eine Bodenrichtwerterhöhung von 140,00 €/m<sup>2</sup> auf 155,00 €/m<sup>2</sup>.

##### **E 2**

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt jedoch auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe keine diesbezügliche Anpassung.

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### Normalherstellungskosten

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

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

##### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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 x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards

miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

## Außenanlagen

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

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



#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienreihen- mittelhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	848,00 €/m² BGF	190,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	185,79 m²	19,12 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	157.549,92€	3.632,80 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.933,45 €	6.800,60 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.933,45 €	6.800,60 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre	26 Jahre
• prozentual		31,25 %	48,00 %
• Faktor	x	0,6875	0,52
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	202.766,75 €	3.536,31 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		1.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		203.766,75 €	3.536,31 €

31

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		207.303,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.255,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.558,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	239.558,67 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	275.492,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Sachwert	=	275.492,47 €
	rd.	275.000,00 €

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

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Kataster- und Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B.

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Dabei sind die Außenmaße der Bauteile einschließlich der Bekleidungen, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Oberkante des Fußbodens anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0	0,0 %	77,0 %	23,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Die nachfolgend ausgewählten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Einfamilienreihenhauses in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die nachfolgend nicht aufgeführt sind. Somit handelt es sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung: Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wurde das **fiktive** und nicht das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies ist notwendig, da aus bewertungstheoretischen Gründen hier die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit zu einer Verjüngung des jeweiligen Gebäudes führen, zu berücksichtigen sind (siehe auch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Seite 39).

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Reihennmittelhäuser  
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	810,00	77,0	623,70
4	975,00	23,0	224,25
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 847,95 gewogener Standard = 3,2 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsobjekt** = 847,95 €/m² BGF  
rd. 848,00 €/m² BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 3	Carports

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Carports

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 190,00 €/m² BGF  
rd. 190,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge als auch den Herstellungskosten (2010 = 100) der Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) abzuleiten. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienreihenhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangsüberdachung</li><li>• Markise</li></ul>	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem 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	Sachwert (inkl. BNK)
<ul style="list-style-type: none"><li>• pauschale Schätzung 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (207.303,06 €)</li></ul>	7.255,61 €
Summe	<b>7.255,61 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Restnutzungsdauer Einfamilienreihenmittelhaus:**

Das ca. 2000 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 2000 = 25$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$ ) 55 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von weiterhin 55 Jahren.

Anmerkung:

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

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (lineare Abschreibungsmodell) angewendet worden.

### Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Marktanpassungsfaktor von **1,15** für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 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.

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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



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

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

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

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

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

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 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. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Wohn- flächen (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien- mittelhaus		130,69		7,00	914,83	10.977,96 (96%)
Carport			1,00	40,00	40,00	480,00 (4%)
Summe		130,69	1,00		954,83	11.457,96 (100 %)

Das Bewertungsobjekt ist zurzeit komplett unbewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>11.457,96 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.570,82 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.887,14 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>625,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.262,14 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 <sup>13</sup> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>29,457</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>243.377,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>25.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>268.377,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>268.377,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>268.377,86 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>268.000,00 €</b>

<sup>13</sup> Gewichtet nach den Rohertragsanteilen des Einfamilienmittelhauses und des freistehenden Carports am Gesamtrohertrag:  
96 % von 55 Jahren (RND Einfamilienmittelhaus) = 52,80 Jahre  
4 % von 26 Jahren (RND Carport) = 1,04 Jahre  
53,84 Jahre, **rd. 54 Jahre.**

## 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden den Unterlagen in der digitalen Bauakte der Stadt Attendorn entnommen, auf Plausibilität geprüft und tlw. ergänzt. Die Flächenangaben sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Die Berechnung bzw. Überprüfung der Wohnflächen orientiert sich an der Wohnflächen - und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [1], Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.03.2025, es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB) abgeleitet.

Der Mietspiegel weist für annähernd vergleichbaren Wohnraum eine Spanne von 5,51 €/m<sup>2</sup> – 7,63 €/m<sup>2</sup>, aus.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Einfamilienreihenmittelhaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Qualität

wird die im Ertragswertverfahren angesetzte Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> auf der Basis des Mietspiegels 2025 für angemessen und marktüblich beurteilt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einfamilienmittelhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.829,66
Mietausfallwagnis	2,00	----	219.56
Summe			2.408,22

- für die Mieteinheit Carport:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----		106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			162,60

### Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025, Abschnitt 6.1.3, liegt für den Kreis Olpe kein ausreichendes Datenmaterial zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen vor, so dass auf die veröffentlichte Wertermittlungsliteratur verwiesen wird. Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2024 liegt nur für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04. veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **2,50%** für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Siehe Erläuterungen im Sachwertverfahren auf Seite 40 dieses Gutachtens.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Auswahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

## 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

## 4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>275.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>268.000,00 €</b> ermittelt.

## 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (angepasste Miete des örtlichen Mietspiegels, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c) x 1,00 (d) = <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a) x 0,90 (b) = <b>0,360</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[275.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 268.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } \underline{\underline{273.000,00 \text{ €}}}$

## 4.6.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)** für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus und freistehendem Carport bebauten Grundstück in 57439 Attendorn, Weberstraße 34a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Attendorn	8866	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Attendorn	43	265

wird **ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs von Attendorn Blatt 8866** zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 mit

**273.000 €**

**(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)**

geschätzt.

Freudenberg, den 11. September 2025



*Michael Söhler*  
Michael Söhler

### Hinweise zum Urheberschutz

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

## **5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2024/2025: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.25.3.0“ (Juli 2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	Übersichtskarte	Maßstab ~ 1: 200.000
6.2	Regionalkarte	Maßstab ~ 1: 10.000
6.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 1.000
6.4	Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster)	Maßstab ~ 1: 250
6.5	Fotoübersichtsplan	
6.6	Fotos	
6.7	Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt	