

SV Moritz Braun • Kemnader Str. 52 • 44795 Bochum

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen

Kemnader Straße 52
44795 Bochum

Telefon: 0234 91590-40
Telefax: 0234 91590-32
Internet: www.moritzbraun.de
eMail: info@moritzbraun.de

Datum: 27.07.2022
Az. des Gerichts: 012 K 007/21
Mein Az.: 017-2022

GUTACHTEN

(Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45525 Hattingen, Friedrichstraße 81**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.07.2022 ermittelt mit rd.
540.000,- €.

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. Anlagen.

Bei der Internetversion dieses Gutachtens handelt es sich um eine gekürzte Fassung. Namen wurden unkenntlich gemacht und es sind nicht alle Anlagen enthalten. Die Originalversion kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Außenanlagen.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.4.3	Sachwertberechnung	22
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
5.4.5	Plausibilisierung des Ergebnisses	26
5.5	Verkehrswert	27
5.6	Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke	29
5.6.1	Einzelwert für das Flurstück 333.....	29
5.6.2	Einzelwert für das Flurstück 409.....	29
5.6.3	Summe der Einzelwerte.....	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
7	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt	Grundstück Friedrichstraße 81, 45525 Hattingen, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Wertermittlungstichtag	01.07.2022
Ortstermin	01.07.2022
Grundbuch von	Hattingen
Katasterangaben	Gemarkung Hattingen, Flur 27, Flurstücke 333 und 409
Art der Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr des Wohnhauses	1975 (gemäß Angaben des Eigentümers und des Schlussabnahmescheins vom 10.07.1975)
Baujahr Anbau Einliegerwohnung	Anbau Garage 1999, Nutzungsänderung der Pkw-Garage in Wohnnutzung 2001
Grundstücksfläche	Flurstück 333: 10 m ² Flurstück 409: 348 m ² Grundstücksfläche gesamt: 358 m ²
Wohnfläche	rd. 195,00 m ²
Kfz.-Abstellmöglichkeiten	2 Kfz.-Stellplätze auf dem Grundstück
Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit	154.298,00 €
Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	rd. 540.000,00 €
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	rd. 540.000,00 €
Wert €/m ² Wohnfläche	rd. 2.769,00 €
Einzelwert (Flurstück 333)	rd. 4.300,00 €
Einzelwert (Flurstück 409)	rd. 530.000,00 €
Summe der Einzelwerte	rd. 534.300,00 €

Fazit:

Die Flurstücke 333 und 409 sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Für einen Einzelerwerb des Flurstücks 333 ist kein Käuferkreis durch Dritte vorhanden, da dieses Flurstück in erster Linie für den Eigentümer von Flurstück 409 einen Wert hat. In diesem Fall entspricht der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwert von Flurstück 409. Theoretisch käme auch ein Erwerb durch den Eigentümer des benachbarten Flurstücks 408 in Frage. Dies macht aber praktisch keinen Sinn, da sich auf dem Flurstück 333 eine mit Stützmauern aus Beton befestigte Böschung zur Terrasse des Wohnhauses auf Flurstück 409 befindet.

Der Wert der Summe der Einzelwerte ist niedriger als der Wert der wirtschaftlichen Einheit.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Friedrichstraße 81 45525 Hattingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hattingen, Blatt 3799, lfd. Nr. 2 Grundbuch von Hattingen, Blatt 3799, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hattingen, Flur 27, Flurstück 333, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Friedrichstraße 81 (10 m ²); Gemarkung Hattingen, Flur 27, Flurstück 409, Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße 81 (348 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Abteilung 012 Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 29.4.2022 (Schreiben des Gerichts); Beschluss vom 07.07.2021
Eigentümer:	██ zu ½ Anteil ██ zu ½ Anteil

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i.S.d. § 74a ZVG Hinweis: Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt im Unterschied zu der i. S. d. § 194 BauGB ohne Berücksichtigung der eingetragenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs.
Wertermittlungstichtag:	01.07.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	01.07.2022 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2022
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr ██████████ und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, Blatt 3799, vom 26.04.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 vom 11.07.2022
- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 vom 11.07.2022
- Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 11.07.2022
- Einsicht in die Bauakte im Hausarchiv der Stadt Hattingen am 07.07.2022
- Energieausweis vom 04.07.2018
- Bodenrichtwertauskunft aus BORIS.NRW vom 11.07.2022
- schriftliche Auskunft der Stadt Hattingen zur Erschließungsbeitragssituation vom 13.06.2022
- Internetabfrage bei der Stadt Hattingen zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks vom 11.07.2022
- schriftliche Auskunft der Stadt Hattingen aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.05.2022
- schriftliche Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 05.05.2022
- schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 10.05.2022
- Auskunft per E-Mail der Stadt Hattingen zum Denkmalschutz vom 04.05.2022
- Auskunft per E-Mail der Stadt Hattingen zur Wohnungsbindung vom 09.05.2022
- Internetabfrage über Gefährdungspotentiale des Untergrundes des Geologischen Dienstes NRW vom 11.07.2022
- ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung, www.geoport.de vom 12.07.2022
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6.2 aufgeführten Fachliteratur

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Makrolage:

Die Mittelstadt Hattingen liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) und befindet sich ca. 10 km südlich von Bochum bzw. rd. 13 km südöstlich von Essen. Hattingen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 54.300 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Hattingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Arnsberg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Ruhr innerhalb des Stadtgebiets von Hattingen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Hattingen insgesamt ca. 20.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 13.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -7.636 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.259 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hattingen wird dabei neben dem Branchencluster der Gesundheitswirtschaft auch maßgeblich von der Metall- und Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Hattingen bis zum Jahr 2040 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2018 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Ennepe-Ruhr-Kreis derzeit 6,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 6,7 % und Deutschland: 5,2 %, Stand: Juni 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,1 Punkten für den Ennepe-Ruhr-Kreis, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hattingen als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Ennepe-Ruhr-Kreis den 226. Rang von insgesamt 401 Rängen.

Verkehrsinfrastruktur (vgl. Anlage 1):

Hattingen ist über die Bundesstraße B234 sowie über die Autobahnen A43 und A448 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A43 liegt rd. 8,1 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Witten-Herbede'. Die Bushaltestelle 'Schulenburg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S- und Straßenbahnstation 'Hattingen (Ruhr) Mitte' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Ver-

kehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum ICE-Bahnhof 'Bochum Hbf' bzw. rd. 32 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

3.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage (vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km südlich des Stadtzentrums von Hattingen. Als Mittelzentrum profitiert Hattingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe', 'Norma') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Reschop Carré' rd. 1,1 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hattingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Ruhr') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

wohnbauliche Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser teilweise freistehend, teilweise als Doppelhaushälften); offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin konnten keine Immissionen durch Straßenverkehr festgestellt werden.

Beurteilung der Lage:

- gute Wohnlage
- Lage in Wohnsiedlung in landschaftlich reizvoller Umgebung
- Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung gegeben
- günstige Verkehrsanbindung an das örtliche Verkehrsnetz
- Autobahnanschlüsse und Bahnhof mit IC/ICE-Anschlüssen in größerer Entfernung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 21,0 m

mittlere Tiefe:
ca. 17,0 m

Grundstücksgröße:
358 m²

Grundstücksform:
unregelmäßig

Topografie:
stark hängig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn mit Asphaltbelag, einseitig Gehweg vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden, öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld sind begrenzt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Hochwassergefährdung:	GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre, siehe Karte in der Anlage
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 05.05.2022 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen.
Bergschäden:	<p>Gemäß Internetabfrage beim Geologischen Dienst NRW am 11.07.2022 liegen im Umfeld des zu bewertenden Objekts Hinweise zu verlassenen Tagesöffnungen (Anzahl: 2) und zu belegtem oberflächennahem und möglichem tagesnahem Bergbau vor. Hinweise zu bergbaubedingten Tagesbrüchen sind nicht vorhanden.</p> <p>Methanausgasungen sind weder punktuell nachgewiesen noch flächenhaft vorhanden.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, vom 10.05.2022 ist liegt das Bewertungsgrundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle und auf Eisenstein verliehenen waren.</p> <p>In den der der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. (vgl. Anlage 17)</p> <p>Aufgrund des Bestandsgebäudes und einer im Ortstermin nicht festgestellten Schiefelage des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück in einem Stillstandbereich oder außerhalb bergbaulicher Einflüsse befindet.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2022 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hattingen, Blatt 3799 folgende Eintragung: lfd. Nr. 4 (lastend auf lfd. Nrn. 2, 4 des Bestandsverzeichnisses): Lastend auf dem Anteil [REDACTED] (Abt. I Nr. 3.2): Verfügungsbeschränkung des [REDACTED], gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2 Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Essen, 163 IN 69/19). Eingetragen am 15.07.2019.</p>
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 5 (lastend auf lfd. Nrn. 2, 4 des Bestandsverzeichnis-
ses):

Lastend auf dem Anteil des [REDACTED] (Abt. I Nr. 3.2):

Über das Vermögen des [REDACTED], ist
das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Essen, 163 IN
69/19). Eingetragen am 14.10.2019.

lfd. Nr. 6 (lastend auf lfd. Nrn. 2, 4 des Bestandsverzeichnis-
ses):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 7/21).
Eingetragen am 07.07.2021.

Es ist von der Löschung der Eintragungen bei einem Eigen-
tumswechsel auszugehen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren-
de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung
des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Ver-
merk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausge-
gangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsver-
fahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

Wohnungsbindung:

Gemäß der Auskunft per E-Mail vom 09.05.2022 bestehen für
das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Wohnungsbindungen
bzw. haben für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Woh-
nungsbindungen bestanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen vom
05.05.2022 sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks im
Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen keine Baulasten ein-
getragen.

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Hattingen vom
04.05.2022 ist der Bewertungsgegenstand nicht als Baudenk-
mal in die Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen, nicht
in der Kulturgutliste des LWL als potentielles Baudenkmal ver-
zeichnet und liegt nicht im Geltungsbereich einer denkmalrele-
vanten Satzung.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden. Die Bebaubarkeit ist gemäß der Zu-

lässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Hattingen am 07.07.2022 ergab folgende Erkenntnisse:

- Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnhausgruppe, bestehend aus 2 Einfamilienwohnhäusern mit insgesamt 2 WE sowie 3 Pkw-Einstellplätzen vom 17.04.1973
- Schlussabnahmeschein der genehmigten baulichen Anlage - Neubau einer Wohnhausgruppe, bestehend aus 2 Einfamilienwohnhäusern mit insgesamt 2 WE sowie 3 Pkw-Einstellplätzen sowie 5 Nachträgen - vom 10.07.1975
- Baugenehmigung zum Neubau einer Pkw-Garage vom 25.11.1997
- Nachtragsgenehmigung zum Neubau einer Pkw-Garage vom 12.08.1998
- Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage (Neubau einer Pkw-Garage) vom 29.04.1999
- Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Pkw-Garage in Wohnnutzung vom 20.09.2000
- Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage (Nutzungsänderung der Pkw-Garage in Wohnnutzung) vom 30.08.2001

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen vom 13.06.2022 werden für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mehr erhoben. Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) auslösen können, sind derzeit nicht geplant.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt. Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für den angenommenen Ausstattungsstandard und die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern wertmäßig berücksichtigt werden.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus eingeschossig, voll unterkellert, überwiegend ausgebautes Untergeschoss (Gartengeschoss), ausgebautes Dachgeschoss, Anbau Einliegerwohnung (ehem. Garage), nicht unterkellert
Baujahr:	1975 (gemäß Angaben des Eigentümers und des Schlussabnahmescheins vom 10.07.1975) Anbau Einliegerwohnung: Anbau Garage: 1999 (gem. Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage (Neubau einer Pkw-Garage) vom 29.04.1999), Nutzungsänderung der Pkw-Garage in Wohnnutzung: 2001 (gem. Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage (Nutzungsänderung der Pkw-Garage in Wohnnutzung) vom 30.08.2001 gewichtet: rd. 1979
Modernisierungen:	Erneuerung der Fensterscheiben: tlw. 2013 Erneuerung der Terrassentür: 1997 Modernisierung der Sanitäreinrichtungen: - WC UG: ca. 1990 - Bad EG: ca. 1985 - Bad DG: ca. 1990 Erneuerung der Fußböden: ca. 2013 (Laminat) Umbau der Garage zur Einliegerwohnung: 2001
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt vor. Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein rele-

vantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u.A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

Primärenergieverbrauch: 255 kWh / (m² * a);

Endenergieverbrauch: 232 kWh / (m² * a);

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist u. a. erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) aufgeführten Ausstellungsanlässe. Daher muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben des GEGs sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten.

Das GEG stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Bei älteren Bestandsgebäude sind beispielsweise zu berücksichtigen:

- bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte, z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten
- die meisten vor 1991 eingebauten Heizkessel dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Wärmeverteilungs- u. Warmwasserleitungen, Armaturen von Heizungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- oberste Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Energetische Anforderungen und resultierenden Kosten zum Objekt können durch Energieberater ermittelt werden.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater.

Außenansicht:

teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Wellfaserzementplatten (Asbest), teilweise Sichtmauerwerk, Holzverkleidung im Bereich Anbau Einliegerwohnung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Wohnzimmer, Küche, WC, Wasch-/Heizungskeller, Terrasse

Wohnfläche: 52,11 m² (ohne Terrassenfläche) (vgl. Anlage 10)

Erdgeschoss:

Windfang, Flur, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad

Wohnfläche: 51,10 m² (vgl. Anlage 11)

Dachgeschoss:

Wohnzimmer, Bad, Ankleidezimmer

Wohnfläche: 50,77 m² (vgl. Anlage 12)

Spitzboden:
Schlafzimmer
4,85 m² (vgl. Anlage 12)

Wohnfläche gesamt: 158,83 m²

Anbau Einliegerwohnung Erdgeschoss:
Büro, Bad
35,96 m² (vgl. Anlage 8)

Wohnfläche gesamt: 194,79 m², rd. 195,00 m²

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Betonbodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise gedämmt
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Betontreppen, Betonstufen mit Fliesenbelag
Dach:	Haupthaus: <u>Dachkonstruktion:</u> Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellfaserzementplatten, Dachflächen gedämmt Anbau Einliegerwohnung: <u>Dachkonstruktion:</u> Holz <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Folie, Dachfläche gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr Heizkessel: 1991), teilweise Flachheizkörper, teilweise Radiatoren, tlw. Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf-

tung)

Warmwasserversorgung: zentral, Warmwasserspeicher

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Haupthaus:
 Untergeschoss:
 - Wohnzimmer, Küche, WC: Fliesen
 Erdgeschoss:
 - Windfang, Flur, Bad: Fliesen
 - Schlafzimmer, Ankleidezimmer: Laminat
 Dachgeschoss:
 - Flur, Ankleidezimmer, Bad: Fliesen
 - Wohnzimmer: Laminat
 Spitzboden:
 - Schlafzimmer: Laminat

Einliegerwohnung Erdgeschoss: Fliesen

Wandbekleidungen: Sichtmauerwerk, teilweise Gipskarton mit Tapete und Anstrich, teilweise Holzverkleidung;
 Bad/Gäste-WC: gefliest

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich, teilweise abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, teilweise Holzverkleidung im Dachgeschoss

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen: Hauseingangstüren:
 Haustüren aus Holz mit Lichtausschnitten
 Schiebetür zur Terrasse

Innentüren:
 Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitten

sanitäre Installation: Haupthaus:
 Untergeschoss:
 1 WC mit Waschtisch und Wand-WC mit Unterputz-Spülkästen

Erdgeschoss:
 1 Bad mit Dusche, Waschtisch und Wand-WC mit Unterputz-Spülkästen

Dachgeschoss:
 1 Bad mit Wannendusche, Waschbecken und Wand-WC mit Unterputz-Spülkästen

Anbau Einliegerwohnung:
 1 Bad mit Dusche, Waschbecken und Wand-WC mit Unterputz-Spülkästen

Grundrissgestaltung: funktional

Barrierearmut: nicht gegeben

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: nicht vorhanden

besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Es wurden augenscheinlich keine Bauschäden und Baumängel festgestellt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude stellt sich in einem guten Allgemeinzustand dar.

4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Einfriedung:	teilweise Hecke, Stützmauern aus Beton
Wege-/Hofbefestigung:	Betonpflaster, Tonpflaster
Gartenanlage:	Bäume, Pflanzenbeete mit bodenbedeckenden Pflanzen und Sträuchern
Stellplätze:	2 Kfz.-Stellplätze
Unterhaltungszustand:	gepflegter Unterhaltungszustand

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45525 Hattingen, Friedrichstraße 81 zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
Hattingen	3799	2, 4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hattingen	27	333	10 m ²
Hattingen	27	409	348 m ²
Fläche insgesamt:			358 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Auf den Ablauf des Sachwertverfahrens wird nachfolgend näher eingegangen.

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

- Multiplikation mit Bruttogrundfläche
- ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
- Umrechnung mit Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Ggf. Anpassung mit Regionalfaktor (modellkonform)
- Alterswertminderungsfaktor (Abschlag Alterswertminderung)

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+

durchschnittliche Herstellungskosten/ Erfahrungssätze/
Schätzung für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Ggf. Alterswertminderung

= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+

Bodenwert

=

Die Summe ergibt den vorläufigen Sachwert, der noch an den Markt und die Besonderheiten des Objektes anzupassen ist.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

x

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV21 vorzunehmen.

Marktanpassung
nach ImmoWertV 21 § 35
Abs. 3

=

Der vorläufige Verfahrenswert ist ein an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasster Sachwert, ohne Wertung der Besonderheiten des Objektes.

marktangepasster
vorläufiger Sachwert

+ / -

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind zu berücksichtigen:

- erhebliche Abweichungen von marktüblichen Merkmalen
- Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellansätzen

ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

=

Ergebnis ist der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Sachwert

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Fläche eines fiktiven, unbebauten Richtwertgrundstücks. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und -größe – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen von dem Bodenrichtwert, vgl. ImmoWertV 21 § 13. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert kann verwendet werden, vgl. ImmoWertV 21 § 40 Abs. 1 und 2.

Berechnung Bodenwert

Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Wert
Flst. Nr. 333, 409	Bauland	358	ja	431	154.298 €
	Fläche gesamt:	358		Summe:	154.298 €

davon Wertanteil selbständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen als boG: 0 €

Erläuterungen zur Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte.

Gutachterausschuss (GAA): im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Stichtag des Richtwertes: 01.01.2022

Bodenrichtwert je m²: 360 €

Stichtag Wertermittlung: 01.07.2022

ggf. Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag der Wertermittlung: 5,0%

Aufgrund der im Jahr 2022 weiterhin positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hält der Sachverständige einen Zuschlag von 5 % für sachgerecht.

ggf. zeitliche Fortschreibung des Richtwertes:

BW angepasst je m² rd.: 378 €

Kriterien zum Richtwert, vgl. ImmoWertV 21 § 16	Kriterien des Richtwertgrundstücks	Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks	Zu-/Abschlag Faktor
Entwicklungsstand	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	1,00
Erschließungsstand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Art der baulichen Nutzung*	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	1,00
Grundstücksfläche in m ²	700	358	1,14
Anzahl der Vollgeschosse:	I-II	I	1,00

* nach § 1 BauNVO

Multiplikation Faktoren: 1,14

vorläufiger Bodenwert je m²: 430,92

Weitere wesentliche Einflüsse bestehen nicht und es ist keine weitere Anpassung des Bodenwertes erforderlich.

Bodenwert gerundet: Bauland 431,00 €/m²

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anpassung des Bodenrichtwerts an eine abweichende Grundstücksgröße

Eine Anpassung in Bezug auf die Grundstücksfläche ist erforderlich, da gegenüber der definierten Fläche des Bodenrichtwertes eine deutliche Abweichung besteht.

Der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks ist i.d.R. umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Zur Berücksichtigung der Größenabweichung sind vorrangig die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden und ggf. können auch Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden. Hilfsweise kann auf die Tabelle der Anl. 3 der ImmoWertA zurückgegriffen werden. Eine Flächenaufteilung gemäß Nutzungsart im Mosaikverfahren kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksfläche in Betracht, vgl. ImmoWertV 21 § 41.

Quelle der Umrechnungskoeffizienten (UK):

örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Fläche Bewertungsgrundstück in m ² :	358	UK = 1,06	
Fläche Richtwertgrundstück in m ² :	700	UK = 0,93	
Anpassung (UK Bewertungs-Grst. / UK Richtwert-Grst.)		Zu-/ Abschlag als Faktor:	1,14

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 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 Vergleichsverfahren 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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.

5.4.3 Sachwertberechnung

	Baujahr	GND RND		Baukosten inkl. Baunebenkosten		Neubauwert €	Alterswertmind. faktor (AWMF)	Zeitwert €
		Jahre		BGF in m ²	€/m ²			
Einfamilienhaus	1979	80	37	282	1.577	444.714	0,46	204.568

Zeitwert der baulichen Anlagen 204.568

+ Außenanlagen und sonstige Anlagen 5,0% 10.228

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen 214.796

+ Bodenwert (ohne ggf. selbständig verwertbare Fläche) 154.298

vorläufiger Sachwert 369.094

x Sachwertfaktor 1,45 Zu-/Abschlag 45,0% 166.092

marktangepasster vorläufiger Sachwert 535.186

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zuschläge ggf. selbständiger Bodenwertanteil 0

Besonderheiten 0,0% 0

ungekürzter Wert 535.186

Abschläge Baumängel, Bauschäden 0

sonstige Einflüsse 0,0% 0

SACHWERT in € 535.186

rd. 540.000

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Flächen wurden während der Besichtigung lediglich stichprobenhaft mit den vorhandenen Unterlagen abgeglichen, durch einzelne Messungen ermittelt oder plausibilisiert. Diese Angaben sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Länge	Breite	Fläche
Untergeschoss	9,49 m	10,24 m	97,18 m ²
	2,25 m	4,50 m	-10,13 m ²
	3,50 m	1,25 m	-4,38 m ²
Erdgeschoss	9,49 m	10,24 m	97,18 m ²
	2,50 m	2,25 m	-5,63 m ²
	2,25 m	4,50 m	-10,13 m ²
	3,50 m	1,25 m	-4,38 m ²
Anbau	6,38 m	6,29 m	40,13 m ²
Anbau	1,51 m	3,51 m	5,30 m ²
Dachgeschoss	9,49 m	10,24 m	97,18 m ²
	2,50 m	2,25 m	-5,63 m ²
	2,25 m	4,50 m	-10,13 m ²
	3,50 m	1,25 m	-4,38 m ²
		ges.	282,18 m ²

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 282,00 m²

Wohnfläche (WFI) - Plausibilisierung

Vollgeschoss nach § 20 der BauNVO	Nutzflächenfaktor	Wohnfläche überschlägig	
Untergeschoss			
	82,67 m ²	0,75	62,00 m ²
Erdgeschoss			
	122,47 m ²	0,75	91,85 m ²
Dachgeschoss			
	77,04 m ²	0,75	57,78 m ²
		ges.	211,63 m ²

Wohnfläche laut Unterlagen (ohne Terrassenfläche):	195,00 m ²
---	-----------------------

plausible Wohnfläche rd.:	195,00 m²
----------------------------------	-----------------------------

Die ermittelten Flächen sind plausibel und werden als Basis der weiteren Berechnung herangezogen. Die Abweichung ergibt sich aus dem sich im Untergeschoss befindenden Heizungsraum, der nicht zur Wohnfläche zählt.

Herstellungskosten

Als Ausgangswert sind i.d.R. die Normalherstellungskosten – NHK2010 zugrunde zu legen, welche für verschiedene Gebäudearten und -standards in €/m² BGF angegeben sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, d.h. Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen). Für die Wahl geeigneter Kennwerte ist die Nutzung der Immobilie am Qualitätsstichtag maßgeblich. Ein dem zu bewertenden Gebäude hinreichend entsprechender Kostentyp wird gewählt und das Wertermittlungsobjekt auf Grundlage seiner Standardmerkmale qualifiziert. Einzelne Bauteile können durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt werden. Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex (BPI) Basisjahr 2010 = 100.

Die durchschnittlichen Kosten sind mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren, sofern dieser vom zuständigen Gutachterausschuss als Modellparameter zur Anpassung an das örtliche Baupreisniveau festgelegt wurde. **Die NHK sind Modellwerte und können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.**

NHK 2010 nach Standardstufe und Typ in €/m ² BGF	max. 1,0 Pkt.	Standardstufe (ggf. unterstellt)					
		1	2	3	4	5	
Außenwände	1	0	0,5	0,5	0	0	
Dächer	1	0	0,5	0,5	0	0	
Außentüren, Fenster	1	0	0,5	0,5	0	0	
Innenwände, -türen	1	0	0	0,5	0,5	0	
Deckenkonstr., Treppen	1	0	0	0,75	0,25	0	
Fußböden	1	0	0	0,5	0,5	0	
Sanitäreinrichtungen	1	0	0	0,25	0,75	0	
Heizung	1	0	0	0,5	0,5	0	
Sonstige techn. Ausstattung	1	0	0	0,5	0,5	0	
NHK-Typ / Anteil:	1.31	84%	720	800	920	1.105	1.385
NHK-Typ / Anteil:	1.23	16%	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Wert ggf. gewichtet:		100%	752	836	962	1.155	1.447

NHK pro m ² BGF in €/m ²	Wägungsanteil	Kosten-KW	Anteil
Außenwände	23%	899	206,77
Dächer	15%	899	134,85
Außentüren, Fenster	11%	899	98,89
Innenwände, Innentüren	11%	1.059	116,49
Deckenkonstruktion, Treppen	11%	1.010	111,10
Fußböden	5%	1.059	52,95
Sanitäreinrichtungen	9%	1.107	99,63
Heizung	9%	1.059	95,31
Sonst. technische Ausstattung	6%	1.059	63,54
gewogenes Mittel des Kostenkennwertes	100%		979,53€/m ² BGF

Anpassung des NHK-Tabellenwertes an das Bewertungsobjekt

Tabellarische Normalherstellungskosten (NHK) rd.:		980€/m ² BGF
Korrektur Bauweise	Korrekturfaktor ¹	
ausgebauter Spitzboden	1,05	
Multiplikator:	1,05	korrigierte NHK: 1.029€/m ² BGF
einzelne Bauteile	Pauschale ²	
	0 €	
Zuschlag gesamt:	0 €/ vorh. BGF: 282 m ²	0€/m ² BGF
korrigierte NHK inklusive Zuschlag für ggf. einzelne Bauteile:		1.029€/m ² BGF
Baupreisindex ³ zum Stichtag (Wohngebäude, Basis 2010, 1. Quartal 2022):	1,5330	
durchschnittliche Herstellungskosten (ohne Außenanlagen):		1.577€/m ² BGF
Regionalfaktor ⁴ (Regionalisierung, wenn es Modell zum Sachwertfaktor vorgibt): 1,0000		
regionalisierte Herstellungskosten, inkl. Baunebenkosten:		1.577€/m² BGF

1) orientiert an Anlage 5, AGVGA.NRW im "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren"

2) gemäß Vorgabe Modell Sachwertfaktor des zuständigen Gutachterausschusses

3) Quelle: statisches Bundesamt

4) gemäß Vorgabe Modell Sachwertfaktor des zuständigen Gutachterausschusses

Außenanlagen

Bei vergleichbaren Grundstücken beträgt der Wert der Außenanlagen i.d.R. zwischen 2 - 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand: 21.06.2016) mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND.

Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

einzelne Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte für das Objekt		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0	Für zum oder kurz vor dem Stichtag durchgeführte Maßnahmen und für weiter zurückliegende, aber am Stichtag noch zeitgemäßen Anforderungen entsprechende sowie für unterstellte Maßnahmen (Abschlag in boG), werden sachverständig Punkte vergeben.	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,5		
Mod. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2,0	0,5		
Mod. Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0		
maximal zu vergebende Punkte:		20,0	2,0	erreichte Punktzahl

sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads	Modernisierungspunktzahl	Einordnung Bewertungsobjekt
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt	
kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte	gewählt
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte	
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte	
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte	

Aus der Punktzahl s.o. wird die RND der baulichen Anlagen abgeleitet. Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde, wonach die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der Formel und mit den Variablen a, b, c in ImmoWertV 21 Anl. 2, II. 2. berechnet wird. **$RND = a * (Alter^2 / GND) - (b * Alter) + (c * GND)$**

Modernisierungen haben dabei erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die RND. Die o.g. Formel gilt deshalb erst ab einem relativen Alter von 10 bis 60 % (rel. Alter = $(Alter / GND) * 100 \%$).

Liegt das relative Alter in Abhängigkeit der Modernisierungspunkte jeweils darunter, gilt: $RND = GND - Alter$.

Nach dem Modell lässt sich die RND auf max. 70 % der GND strecken.

Davon abweichend kann die RND bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen GND betragen.

Restnutzungsdauer (RND) ggf. modifiziert und Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

Gebäude	Einfamilienhaus
Jahr des Qualitätsstichtags:	2022
Baujahr:	1979
Ursprungsalter:	43 Jahre
relatives Alter in % zur GND	54%
GND (nach Modell GAA)	80 Jahre
RND (Modell ImmoWertV 21 Anlage 2):	37 Jahre
AWMF = RND / GND	0,46

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 200.000 € und einem Bodenwert von rd. 150.000 € einen Sachwertfaktor von 1,25 veröffentlicht. Dieser bezieht sich auf das Wertniveau von 2020/2021. Unter Berücksichtigung der individuellen Lage- und Objekteigenschaften und der in diesem Jahr weiterhin positiven Entwicklung und auf dem Immobilienmarkt hält der Sachverständige einen Sachwertfaktor von 1,45 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Es sind keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden

5.4.5 Plausibilisierung des Ergebnisses

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht werden für die Baujahrsklasse 1975 bis 1994 für Hattingen keine Daten veröffentlicht. Hilfsweise werden die Daten für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis herangezogen:

durchschn. Kaufpreis (€/m ² WF)	2.600 (1.880 – 3.140)
durchschn. Gesamtkaufpreis (€)	403.000 (326.000 – 465.000)
durchschn. Wohnfläche (m ²)	158 (140 – 180)
durchschn. Grundstücksfläche (m ²)	725 (495 – 1.020)
Anzahl der Kauffälle	19

Der ermittelte Wert der Immobilie in €/m² Wohnfläche beträgt 2.769. Dieser liegt im Bereich der veröffentlichten Kaufpreise und wird aufgrund der festgestellten Objekt- und Lagemerkmale als plausibel eingestuft.

5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45525 Hattingen, Friedrichstraße 81

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Hattingen	3799	2, 4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hattingen	27	333
Hattingen	27	409

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bochum, den 27. Juli 2022

.....
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

In jedem Fall ist eine Haftung für sonstige Fälle im Sinne des Absatz 3 dieser Regelung auf einen Betrag von maximal 1.000.000 € je Schadensfall 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.

5.6 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke

Im Folgenden werden die Einzelwerte im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes ermittelt.

5.6.1 Einzelwert für das Flurstück 333

$10,00 \text{ m}^2 \times 431,00 \text{ €/m}^2 = 4.310,00 \text{ €}$, **rd. 4.300,00 €**

Anmerkung:

Für einen Einzelerwerb des Flurstücks 333 ist kein Käuferkreis durch Dritte vorhanden, da dieses Flurstück in erster Linie für den Eigentümer von Flurstück 409 einen Wert hat. In diesem Fall entspricht der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwert von Flurstück 409. Theoretisch käme auch ein Erwerb durch den Eigentümer des benachbarten Flurstücks 408 in Frage. Dies macht aber praktisch keinen Sinn, da sich auf dem Flurstück 333 eine mit Stützmauern aus Beton befestigte Böschung zur Terrasse des Wohnhauses auf Flurstück 409 befindet.

Der ermittelte **Einzelwert** für das unbebaute Flurstück 333 wird auf der Grundlage der Erläuterungen unter Kapitel 5.3 zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 mit rd.

4.300,- €

geschätzt.

5.6.2 Einzelwert für das Flurstück 409

Berechnung Bodenwert

Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Wert
Flst. Nr. 333, 409	Bauland	348	ja	431	149.988 €
Fläche gesamt:		348		Summe:	149.988 €

davon Wertanteil selbständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen als boG: 0 €

Erläuterungen zur Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss (GAA): im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Stichtag des Richtwertes: 01.01.2022

Bodenrichtwert je m²: 360 €

Stichtag Wertermittlung: 01.07.2022

ggf. Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag der Wertermittlung: 5,0%

Aufgrund der im Jahr 2022 weiterhin positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hält der Sachverständige einen Zuschlag von 5 % für sachgerecht.

ggf. zeitliche Fortschreibung des Richtwertes:

BW angepasst je m² rd.: 378 €

Kriterien zum Richtwert, vgl. ImmoWertV 21 § 16	Kriterien des Richtwertgrundstücks	Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks	Zu-/Abschlag Faktor
Entwicklungsstand	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	1,00
Erschließungsstand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Art der baulichen Nutzung*	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	1,00
Grundstücksfläche in m ²	700	348	1,14
Anzahl der Vollgeschosse:	I-II	I	1,00

* nach § 1 BauNVO

Multiplikation Faktoren: 1,14

vorläufiger Bodenwert je m²: 430,92

Weitere wesentliche Einflüsse bestehen nicht und es ist keine weitere Anpassung des Bodenwertes erforderlich.

Bodenwert gerundet:

Bauland

431,00 €/m²

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anpassung des Bodenrichtwerts an eine abweichende Grundstücksgröße

Eine Anpassung in Bezug auf die Grundstücksfläche ist erforderlich, da gegenüber der definierten Fläche des Bodenrichtwertes eine deutliche Abweichung besteht.

Der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks ist i.d.R. umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Zur Berücksichtigung der Größenabweichung sind vorrangig die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden und ggf. können auch Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden. Hilfsweise kann auf die Tabelle der Anl. 3 der ImmoWertA zurückgegriffen werden. Eine Flächenaufteilung gemäß Nutzungsart im Mosaikverfahren kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksfläche in Betracht, vgl. ImmoWertV 21 § 41.

Quelle der Umrechnungskoeffizienten (UK):

örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Fläche Bewertungsgrundstück in m ² :	358	UK = 1,06
Fläche Richtwertgrundstück in m ² :	700	UK = 0,93
Anpassung (UK Bewertungs-Grst. / UK Richtwert-Grst.)	Zu-/ Abschlag als Faktor: 1,14	

Sachwertberechnung

	Baujahr	GND RND		Baukosten inkl. Baunebenkosten		Neubauwert €	Alterswertmind. faktor (AWMF)	Zeitwert €
		Jahre		BGF in m ²	€/m ²			
Einfamilienhaus	1979	80	37	282	1.577	444.714	0,46	204.568

Zeitwert der baulichen Anlagen 204.568

+ Außenanlagen und sonstige Anlagen 5,0% 10.228

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen 214.796

+ Bodenwert (ohne ggf. selbständig verwertbare Fläche) 149.988

vorläufiger Sachwert 364.784

x Sachwertfaktor 1,45 Zu-/Abschlag 45,0% 164.153

marktangepasster vorläufiger Sachwert 528.937

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zuschläge ggf. selbständiger Bodenwertanteil 0

Besonderheiten 0,0% 0

ungekürzter Wert 528.937

Abschläge Baumängel, Bauschäden 0

sonstige Einflüsse 0,0% 0

SACHWERT in € 528.937

rd. 530.000

Der ermittelte **Einzelwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 409 wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 mit rd.

530.000,- €

geschätzt.

5.6.3 Summe der Einzelwerte

Einzelwert für das Flurstück 333	4.300,00 €
Einzelwert für das Flurstück 409	530.000,00 €
Summe der Einzelwerte	534.300,00 €

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit: 540.000,00 €

Fazit:

Die Flurstücke 333 und 409 sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Für einen Einzelerwerb des Flurstücks 333 ist kein Käuferkreis durch Dritte vorhanden, da dieses Flurstück in erster Linie für den Eigentümer von Flurstück 409 einen Wert hat. In diesem Fall entspricht der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwert von Flurstück 409. Theoretisch käme auch ein Erwerb durch den Eigentümer des benachbarten Flurstücks 408 in Frage. Dies macht aber praktisch keinen Sinn, da sich auf dem Flurstück 333 eine mit Stützmauern aus Beton befestigte Böschung zur Terrasse des Wohnhauses auf Flurstück 409 befindet.

Der Wert der Summe der Einzelwerte ist niedriger als der Wert der wirtschaftlichen Einheit.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 21:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Entwurf vom 22.12.2021

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 277

DIN 277-1:2005-02 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau"

Sachwertmodell der AGVGA.NRW

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- [4] Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Hattingen

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundriss Untergeschoss (Gartengeschoss)
- Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 7: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 8: Grundriss Anbau Einliegerwohnung
- Anlage 9: Schnitt
- Anlage 10: Wohnflächenberechnung Untergeschoss
- Anlage 11: Wohnflächenberechnung Erdgeschoss
- Anlage 12: Wohnflächenberechnung Dachgeschoss
- Anlage 13: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 14: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht
- Anlage 15: Zürs Hochwassergefährdung
- Anlage 16: Zürs Starkregengefährdung
- Anlage 17: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Anlage 18: Auskunft über die Erschließungsbeitragssituation

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Aktualität: 11.07.2022

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)
Aktualität: 11.07.2022

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): <https://registry.gdide.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis>
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Aktualität: 11.07.2022

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht von links



Bild 3: Vorderansicht von rechts



Bild 4: Seitenansicht links

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Seitenansicht rechts



Bild 6: Terrasse



Bild 7: Straßenzug links



Bild 8: Straßenzug rechts

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 9: EG - Flur



Bild 10: EG - Schlafzimmer



Bild 11: EG – Bad (1)



Bild 12: EG – Bad (2)

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: UG - Wohnzimmer



Bild 14: UG – offene Küche



Bild 15: UG – WC (1)



Bild 16: UG – WC (2)

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 17: UG - Heizungsraum



Bild 18: DG - Wohnzimmer



Bild 19: DG – Bad (1)



Bild 20: DG – Bad (2)

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: Spitzboden - Schlafzimmer



Bild 22: Anbau Einliegerwohnung - EG - Arbeitszimmer



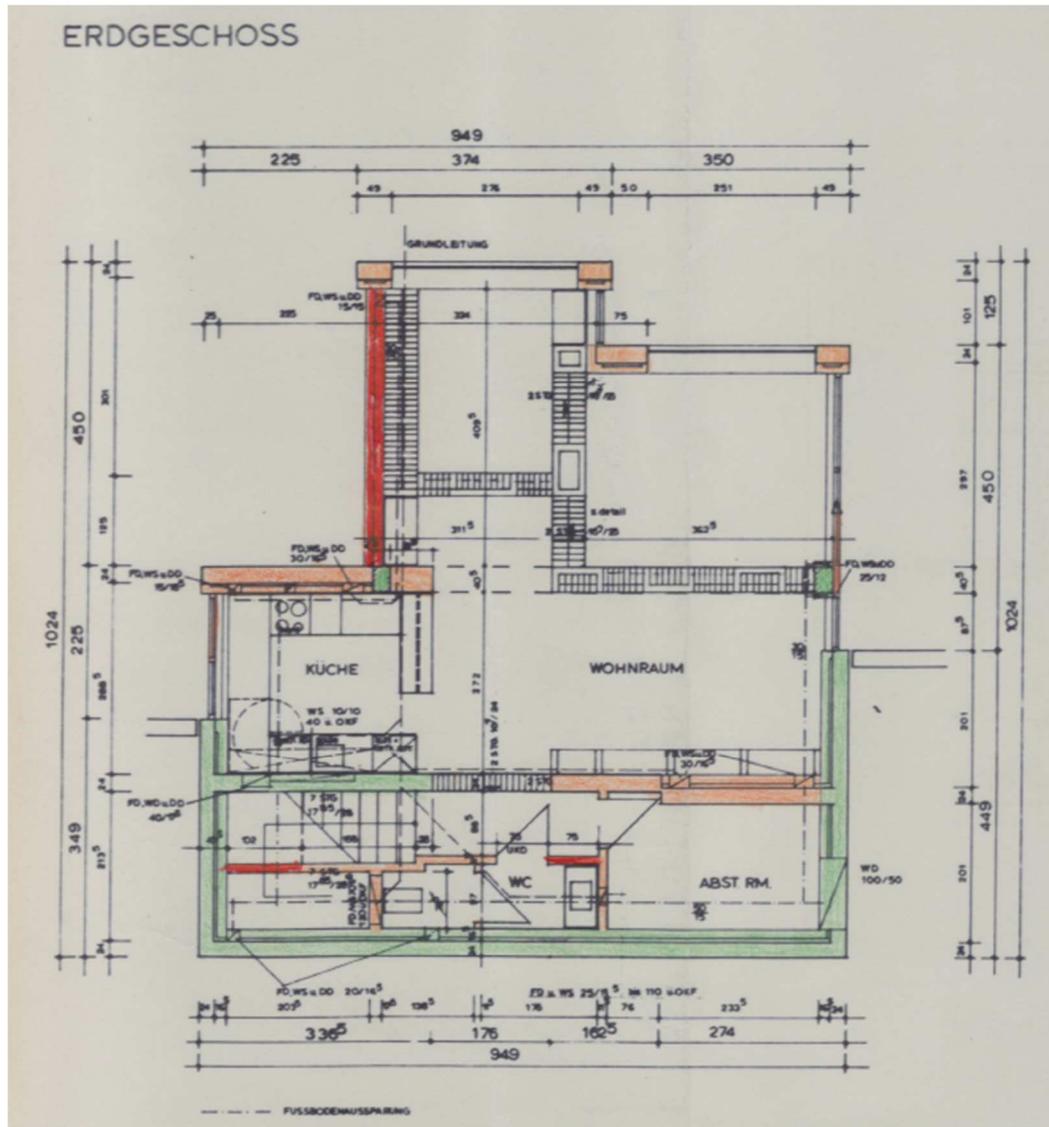
Bild 23: Anbau Einliegerwohnung - EG - Bad (1)



Bild 24: Anbau Einliegerwohnung - EG - Bad (2)

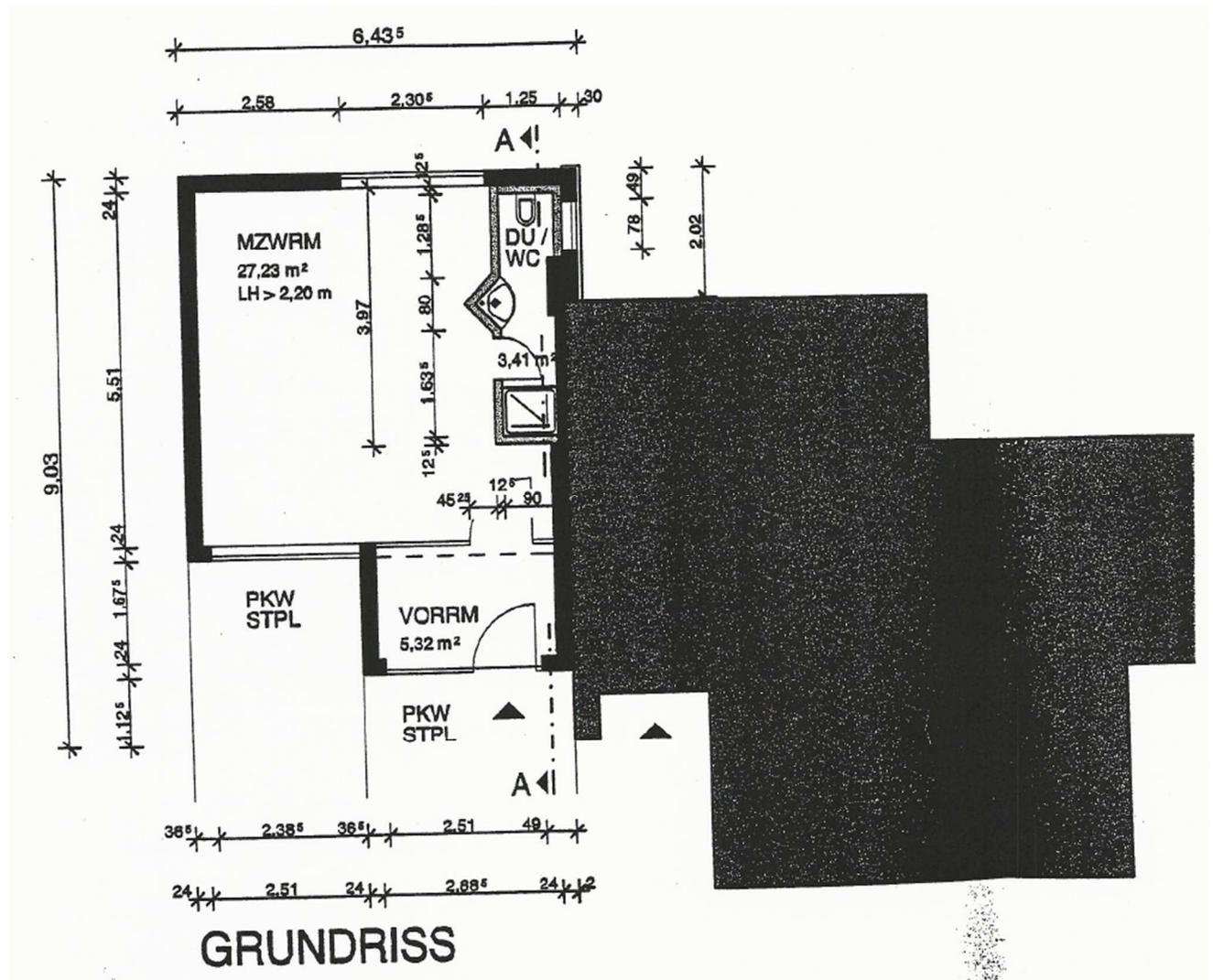
Anlage 5: Grundriss Untergeschoss (Gartengeschoss)

Seite 1 von 1



Anlage 8: Grundriss Anbau Einliegerwohnung

Seite 1 von 1



Anlage 9: Schnitt

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Wohnflächenberechnung Untergeschoss

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Wohnflächenberechnung Erdgeschoss

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Wohnflächenberechnung Dachgeschoss

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 13: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 14: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 14: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 15: Zürs Hochwassergefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 16: Zürs Starkregengefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 17: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung**

Seite 1 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 17: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung**

Seite 2 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 17: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung**

Seite 3 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 18: Auskunft über die Erschließungsbeitragssituation

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten