



Amtsgericht Olpe  
Bruchstraße 32

57462 Olpe

## Thomas Feldmann

Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für bebaute und unbebaute  
Grundstücke, für Mieten und  
Pachten und für Schäden  
an Gebäuden  
Mitglied im Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis  
Olpe

Martinstraße 19-21  
57462 Olpe  
Telefon 02761-8276006  
Telefax 02761-1712  
info@feldmann-sv.de  
www.feldmann-sv.de

Datum: 20. August 2024  
**AZ-AG: 12 K 7/24**  
AZ-SV: 353/2024

## Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
des bebauten Grundstücks  
**D-57482 Wenden-Ottfingen, Breites Tor 12**



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 14.08.2024

**208.000,00 €**

Ausfertigung; Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten einschließlich Anlageseiten.

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Grundstück .....</b>	<b>5</b>
5.1.	Lagemerkmale .....	5
5.1.1.	Makrolage .....	5
5.1.2.	Mikrolage.....	5
5.2.	Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5) .....	6
5.3.	Erschließung .....	6
5.4.	Entwicklungsstufe des Grund und Bodens .....	6
5.5.	Flächennutzungsplan .....	6
5.6.	Bebauungsplan .....	6
5.7.	Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen .....	7
5.8.	Grundbuch .....	7
5.9.	Zulässigkeit des Bauvorhabens .....	7
5.10.	Baulastenverzeichnis .....	7
5.11.	Denkmalschutz.....	7
5.12.	Wasserschutz.....	7
5.13.	Altlasten .....	8
5.14.	Immissionen .....	8
5.15.	Bergbau.....	8
5.16.	Privatrechtliche Situation.....	8
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung / Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
6.1.	Objektart.....	8
6.2.	Baujahr .....	8
6.3.	Nutzung .....	8
6.4.	Flächen- und Maßangaben .....	8
6.4.1.	Bebaute Flächen .....	8
6.4.2.	Wohnfläche .....	8
6.4.3.	Bruttogrundfläche .....	8
6.5.	Grundrissgestaltung/Aufteilung .....	8
6.6.	Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus .....	9
6.7.	Technische Ausstattung .....	9
6.8.	Energetische Bauqualität .....	9
6.9.	Barrierefreiheit.....	10
6.10.	Außenanlagen .....	10
6.11.	Bauschäden/Baumängel .....	10
6.12.	Modernisierungen .....	10
6.13.	Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung .....	10
6.14.	Drittverwendungsmöglichkeiten .....	10
6.15.	Demografische Entwicklung/Lagemerkmale .....	10
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>11</b>
7.1.	Verkehrswertdefinition/Erläuterungen .....	11
7.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	11
<b>8.</b>	<b>Berechnungen .....</b>	<b>15</b>
8.1.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung .....	15
8.2.	Bodenwertermittlung .....	16
8.3.	Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen .....	16
8.4.	Sachwertberechnung .....	23
8.5.	Verkehrswertfeststellung mit Begründung .....	24

## **1. Bewertungsgrundlagen**

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023 (ImmoWertA)

## **2. Literaturverzeichnis**

- (1) Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
10., vollständig überarbeitete Auflage 2023
- (2) Petersen  
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon  
Wertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2024
- (5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Baukosten 2020/2021  
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung  
24. Auflage
- (6) Schmitz/Gerlach/Meisel  
Baukosten 2020/2021  
Ein- u. Mehrfamilienhäuser  
22. Auflage
- (7) Kleiber  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
9. neu bearbeitete Auflage 2022
- (8) Kleiber-Digital  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH  
[www.kleiber-digital.de](http://www.kleiber-digital.de)
- (9) Kleiber  
ImmoWertV (2021)  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

### 3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 05.06.2024 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

**bebaute Grundstück  
Breites Tor 12  
57482 Wenden-Ottfingen**

zu erstellen.

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem „unbelasteten“ Verkehrswert nach ZVG und dem „belasteten“ Verkehrswert nach BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit unabhängig von den eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit für den potenziellen Ersterher / Bietinteressenten kann – bei Bedarf – für den Zweck der Zwangsversteigerung auch nachrichtlich der „belastete“ Verkehrswert (Marktwert) – hier im Sinne der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB – unter Berücksichtigung der Einflüsse aller Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt werden. Der Auftrag des Amtsgerichts umfasst diese, sofern notwendigen, zusätzlichen Berechnungen.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet. Auftragsgemäß wird das Objekt ohne Innenbesichtigung bewertet.

### 4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe
Auftrag vom:	05.06.2024
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) des Objekts
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Eigentümer gem. Grundbuch:	██ ██ ██ ██ ██
Art des Bewertungsobjekts:	Eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, angebauter Einzelgarage mit Aufstockung und separater Doppelgarage  Baujahr: Wohnhaus: 1962, Anbau: 1980/1993  Wohnfläche: ca. 175 m <sup>2</sup>
Objektadresse:	Breites Tor 12, 57482 Wenden-Ottfingen
Grundbuch:	Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Hünsborn , Blatt 5824

---

Grundstücksgröße:	617 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Hünsborn, Flur 7, Flurstück 589
Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuchauszug</li><li>2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>3. Baulastenauskunft des Kreis Olpe</li><li>4. Bauakte des Kreis Olpe</li><li>5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Gemeinde Wenden</li><li>6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wenden</li><li>7. Grundstücksmarktbericht 2024 – Kreis Olpe</li></ol>
Tag der Ortsbesichtigung:	14.08.2024
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2024
Qualitätsstichtag:	14.08.2024
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Zugang zum inneren wurde nicht gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 1em; margin-bottom: 5px;"></div> Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren

## 5. Grundstück

### 5.1. Lagemerkmale

#### 5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km<sup>2</sup>. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Aufgrund der Lage im Sauerland mit seinen Bergen, Seen und Wäldern ist der Tourismus für den Kreis Olpe ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet (Dortmund 75 km) und die Nähe zu Holland wird die Region gerne als Naherholungsziel genutzt.

Die Gemeinde Wenden hat ca. 20.000 Einwohner und liegt im südlichen Bereich des Kreises Olpe. Der Ort Ottfingen mit ca. 2.200 Einwohnern befindet sich in der Nähe des Schnittpunktes der Bundesautobahnen A4 und A45. Das Oberzentrum Siegen ist ca. 25 Autominuten entfernt.

#### 5.1.2. Mikrolage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Ottfingen in guter Wohnlage. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als zufriedenstellend einzustufen. Eine Bushaltestelle liegt ca. 3 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof von Olpe ist ca. 18 Autominuten und der Bahnhof in Siegen etwa 25 Autominuten entfernt.

Kindergärten sind in Ottfingen vorhanden. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Wenden vorhanden. Die Universität Siegen ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Ottfingen verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens muss in den umliegenden Orten gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 8 Autominuten zu erreichen.

## 5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Breites Tor“. Es handelt sich um ein Eckgrundstück (Breites Tor/Johannesstraße).

Anmerkung: Zur Erschließung ist ein Grundstück der Gemeinde Wenden (Flurstück 592) zu queren. Inwieweit die Nutzung rechtlich abgesichert ist, konnte nicht geklärt werden.

Grundstücksfront: ca. 28 m

Grundstückstiefe: ca. 23 m im Mittel

Topografie: leicht nach Osten abfallend

Gründungsverhältnisse: Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

## 5.3. Erschließung

Straße: Die Straße „Breites Tor“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts beidseitig vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz. Ob ein Gasanschluss vorhanden ist konnte nicht geklärt werden.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Die Johannesstraße ist endgültig ausgebaut. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fällt nicht mehr an.

Die Straße Breites Tor ist noch nicht endgültig ausgebaut. Der endgültige Ausbau der Straße ist in naher Zukunft nicht zu erwarten. Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB wird voraussichtlich, bemessen nach heutigen Kostensätzen, 25,00 - 30,00 €/qm betragen. Der Kanalanschlussbeitrag und die Kanalanschlusskosten nach den §§ 8 und 10 Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen sind abgegolten<sup>1</sup>.

## 5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

## 5.5. Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

## 5.6. Bebauungsplan<sup>3</sup>

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

<sup>1</sup> lt. Auskunft der Gemeinde Wenden vom 26.06.2024

<sup>2</sup> lt. Auskunft der Gemeinde Wenden vom 09.07.2024

<sup>3</sup> lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 08.07.2024

### 5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabgrenzungssatzung Ottfingen. Für das Flurstück bestehen in der Satzung keine Festsetzungen<sup>4</sup>.

### 5.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Hünsborn, Blatt 5824:

*Bestandsverzeichnis:*

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1		Hünsborn	7	589	Gebäude- u. Freifläche, Breites Tor 12		6	17

*Abteilung II:*

keine Eintragungen

*Abteilung III:*

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind – in aller Regel – nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Fazit: Es sind keine wertbeeinflussenden Rechte vorhanden.

### 5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde nur teilweise geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gegeben ist.

### 5.10. Baulastenverzeichnis<sup>5</sup>

Auf dem Grundstück ist eine Baulasten mit folgendem Wortlaut eingetragen:

*Übernahme des Bauwichts in einer Breite von 3,0 m zugunsten des auf dem Grundstück Wenden 4, Breites Tor 2, Gemarkung Hünsborn, Flur 7, Flurstück 274 u.a., gemäß Bauschein-Nr. 8-63/84 des Kreises Olpe zu errichtenden Wohnhausanbaues, soweit er auf dem Baugrundstück selbst nicht eingehalten wird.*

*Baulastenblatt Nr.: 269*

Fazit: Die Baulast ist nur marginal wertbeeinflussend (siehe Anlage 16) und bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

### 5.11. Denkmalschutz<sup>6</sup>

Das Objekt ist nicht in den Denkmallisten eingetragen.

### 5.12. Wasserschutz<sup>7</sup>

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

<sup>4</sup> lt. Auskunft der Gemeinde Wenden vom 09.07.2024

<sup>5</sup> lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 26.07.2024

<sup>6</sup> lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Wenden

<sup>7</sup> gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 19.08.2024

### 5.13. Altlasten<sup>8</sup>

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreis Olpe eingetragen. Es wird daher unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

### 5.14. Immissionen

Keine Besonderheiten.

### 5.15. Bergbau<sup>9</sup>

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

### 5.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 5.8. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

Mietvertragliche Bindungen bestehen laut Auskunft der Eigentümerin nicht.

## 6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

Vorbemerkung: Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet. Alle Angaben beruhen daher auf der Außenbesichtigung und der Bauakte.

### 6.1. Objektart

Eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, angebaute Einzelgarage mit Aufstockung und separater Doppelgarage.

### 6.2. Baujahr

1962 Wohnhaus (gem. Bauakte)

1980 Anbau der Garage (gem. Bauakte)

1983 Doppelgarage (gem. Bauakte)

1993 Aufstockung Garage (gem. Bauakte)

### 6.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

### 6.4. Flächen- und Maßangaben

Vorbemerkung: Die Flächen wurden teilweise der Bauakte, teilweise der Liegenschaftskarte entnommen und teilweise selbst berechnet bzw. geschätzt. Sie weichen zum Teil von den bestehenden DIN-Vorschriften ab und dienen nur dieser Wertermittlung.

#### 6.4.1. Bebaute Flächen

ca. 168 m<sup>2</sup>

#### 6.4.2. Wohnfläche<sup>10</sup>

ca. 175 m<sup>2</sup>

#### 6.4.3. Bruttogrundfläche

UG: ca. 135 m<sup>2</sup>

EG: ca. 135 m<sup>2</sup>

DG: ca. 114 m<sup>2</sup>

Summe: ca. 384 m<sup>2</sup>

### 6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung

Leicht kleinteilige, dem Baujahr entsprechende Grundrissgestaltung.

<sup>8</sup> lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 19.08.2024

<sup>9</sup> gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen) vom 19.08.2024

<sup>10</sup> Die Wohnflächen wurden mir vom Eigentümer benannt. Sie wurden plausibilisiert.

---

## 6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus<sup>11</sup>

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Kiesbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz, Sockelputz, Faserzementschiefer, Keramik
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über DG Kehlbalckenlage
Treppen:	Stahlbeton, Holzkonstruktion
Dach:	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Betondachsteine Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Kupfer
Fenster/Rolläden:	Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rolläden sind überwiegend vorhanden
Türen:	Konnte nicht ermittelt werden
Bodenbeläge:	Konnte nicht ermittelt werden
Wände u. Decken:	Konnte nicht ermittelt werden
Sanitärausstattung:	Zwei Bäder im EG Bad im DG
Sonstiges:	Eingangsüberdachung Doppelgarage als Betonfertiggarage mit Stahlschwingtoren

## 6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Konnte nicht ermittelt werden
Warmwasser:	Konnte nicht ermittelt werden
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Konnte nicht ermittelt werden

## 6.8. Energetische Bauqualität

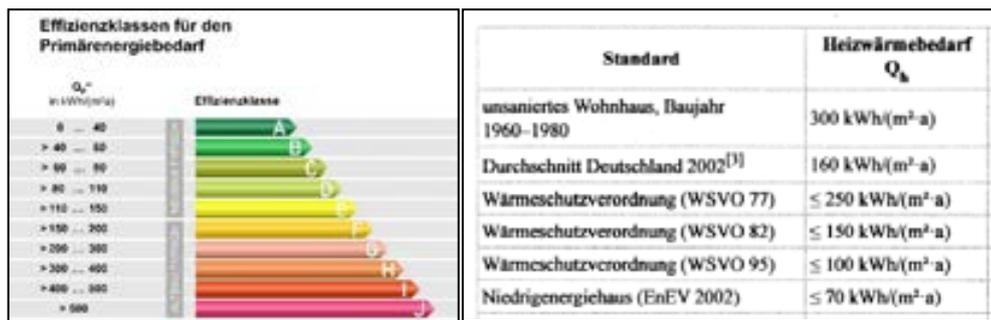
Der Energieverbrauch des Gebäudes ist nicht bekannt, ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse H zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt:

---

<sup>11</sup> Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen und der Bauakte.



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

B - EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C - Niedrigenergiehaus: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die EnEV-2002/2007 Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

#### 6.9. Barrierefreiheit

Nicht gegeben

#### 6.10. Außenanlagen

Pflasterflächen, Rasenflächen, Beete,

#### 6.11. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich von außen nicht zu erkennen.

#### 6.12. Modernisierungen

Konnte nicht ermittelt werden

#### 6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Wenden-Ottfingen. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem zufriedenstellenden Zustand.

Die derzeitige Nachfragesituation lässt ein wenig an Dynamik nach, ist aber noch immer positiv. Die Marktfähigkeit wird als gut bis befriedigend eingeschätzt.

#### 6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

#### 6.15. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale

Die demographische Entwicklung der gegenwärtigen Bevölkerung ohne Betrachtung der Zu- und Abwanderungen (Analysevariante oder natürliche Bevölkerungsentwicklung) würde bis zum Jahr 2030 zu einer Bevölkerungsabnahme führen. Die in Zukunft zu erwartenden Wanderungsverluste werden den „natürlichen“ Bevölkerungsrückgang weiter verstärken. Die

Wohnbevölkerung im Kreis Olpe nimmt bis 2030 ab. Die Differenzierung nach den verschiedenen Altersgruppen im Kreis Olpe zeigt, dass die jüngeren Altersgruppen, die heute am stärksten besetzt sind, an Bedeutung verlieren. Zuwächse haben nur die älteren Jahrgänge (60 bis 80-Jährige und über 80-Jährige) zu erwarten. Dabei wird die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen im Jahr 2030 auf dem ersten Platz liegen.

Für den Wohnungsmarkt im Kreis Olpe sind von dieser Bevölkerungsentwicklung starke Veränderungen zu erwarten. Die jüngeren Altersgruppen, die die mobileren und damit auch auf dem Wohnungsmarkt nachfragestärkeren Bevölkerungsgruppen sind, nehmen im Kreis Olpe deutlich ab. Bis zum Jahr 2050 wird sich diese Entwicklung beschleunigt fortsetzen.

## **7. Verkehrswert**

### **7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen**

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

### **7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung**

#### Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.<sup>12</sup> Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,

---

<sup>12</sup> Vgl. § 6 ImmoWertV

2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.<sup>13</sup>

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.<sup>14</sup>

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.<sup>15</sup>

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

<sup>13</sup> Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

<sup>14</sup> Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV

<sup>15</sup> Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.<sup>16</sup>

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

#### Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.<sup>17</sup>

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.<sup>18</sup>

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den

---

<sup>16</sup> Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

<sup>17</sup> Vgl. § 10 ImmoWertV

<sup>18</sup> Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.<sup>19</sup>

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen<sup>20</sup>.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

#### Wahl des Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Einfamilienhausgrundstück zu bewerten. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

<sup>19</sup> Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

<sup>20</sup> Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

## 8. Berechnungen

### 8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

#### Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

#### Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Wenden
Gemarkungsname	Hünsborn
Ortsteil	Ottfingen
Bodenrichtwertnummer	1323
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>90 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	2
Freies Feld	Region II

### Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

### Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 90,00 €/m<sup>2</sup> als Basis verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig. Abzuziehen sind noch die offenen Straßenbaubeiträge. Sie werden mit 30,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

## 8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Fläche	617 m <sup>2</sup>
baureifes Land	ja
Nutzungsart	gem. Baufläche
Bauweise	offen
Vollgeschosse	I
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 90,00 €

Die Straße Breites Tor ist noch nicht endgültig ausgebaut. Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB wird voraussichtlich, bemessen nach heutigen Kostensätzen, 25,00 - 30,00 €/qm betragen. -30,00 €

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 60,00 €

vorläufiger Bodenwert: 37.020,00 €

**Der Bodenwert beträgt somit rd.: 37.000,00 €**

## 8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen<sup>21</sup>

### Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die

<sup>21</sup> siehe auch ImmoWertV

Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als freistehendes Einfamilienhaus des Typs 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) (89 %) und des Typs 1.03 (Kellergeschoss und Erdgeschoss) (11 %) einzustufen.

### Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards sind dem Bewertungsobjekt in den nachfolgenden Merkmalen die folgenden Standardstufen zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Einstufung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01 / 1.03	661	732	842	1014	1271	
Gebäudestandardkennzahl						2,44

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 732	168 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 732	110 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 732	80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 842	93 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 842	93 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 732	37 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 842	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 842	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 732 + 0,5 x 6% x 842	47 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>780 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert von 780,00 €/m<sup>2</sup>-BGF.

### Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 Korrekturfaktoren für Zweifamilienhäuser angegeben. Der anzusetzende Korrekturfaktor 1,05 kann im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht angewandt werden.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden) (2021=100) zugrunde gelegt.

Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (II. Quartal 2024) beträgt 129,4 (2021=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index durch den Index 2010 (2021=100) dividiert werden. Somit ergibt sich  $129,4/100 = 1,294$ .

### Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 4 ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die

beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage von Grundrisszeichnungen der Bauakte, des Liegenschaftskatasters und eigenen Berechnungen mit rd. 384 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wertrelevante Modernisierungen konnten nicht ermittelt werden. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Somit ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

#### **Alterswertminderung**

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dabei gem. § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer (interpoliert) von 19 Jahren (gem. Anlage 3 ImmoWertV), beträgt die lineare Alterswertminderung (gem. ImmoWertV) rd. 76,00 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,76.

Anmerkung: Der Anbau wurde 1980/1993 erstellt. Da er nicht eigenständig nutzbar ist teilt er das bauliche Schicksal des Altbaus.

---

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Die Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse) werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Ich erachte für das Bewertungsobjekt einen Ansatz in Höhe von 8.000,00 € als marktkonform und angemessen.

Die Doppelgarage und die Eingangsüberdachung werden mit ihren jeweiligen, grob geschätzten Zeitwerten, in Höhe von 8.000,00 € bzw. 1.500,00 € angesetzt.

### **Marktanpassung – Sachwertfaktoren**

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

#### **Methode:**

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtete sich der Gutachterausschuss Olpe bisher nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt worden. Das Modell entspricht den aktuellen Anforderungen nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV. Nach § 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im

Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2023 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,649878736 \times \text{Sachwert} + 113.385,1286$$

P1 = 0,649878736 (Steigungsfaktor)

P2 = 113.385,1286 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{ermittelter Sachwert} \\ & \pm \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ & = \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 100.000,00 € und 675.000,00 €<sup>22</sup>.

Gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor 1,24. Aufgrund der Lage des Objekts erachte ich für das Bewertungsobjekt einen Marktanpassungsfaktor von 1,24 als marktgerecht und angemessen.

#### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

#### **Baumängel und Bauschäden**

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

#### **Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

#### **Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das

<sup>22</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 – Kreis Olpe

Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

#### Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
  - die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
  - die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile
- zu berücksichtigen.

#### Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

#### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf § 47 ImmoWertV verwiesen.

Eine genaue Abschätzung der Wertminderung von Baumängel/Bauschäden ist nur durch das Einschalten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden oder durch die Ausschreibung und Angebotseinholung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann lediglich ein pauschaler Ansatz erfolgen, der mit entsprechender Ungenauigkeit behaftet ist. Die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus beeinflussen die festgestellten Werte entsprechend.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich Bauschäden/Baumängel nicht erkannt werden.

Ebenso sind mir keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekt bekannt, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

#### **Verkehrswert (Marktwert)**

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

## 8.4. Sachwertberechnung

### Sachwertberechnung nach ImmoWertV

<b>Basisdaten Wertermittlungsobjekt</b>		
Jahr der Wertermittlung		2024
Baujahr des Wertermittlungsobjekts		1962
Bewertungsrelevantes Baujahr		1962
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV		0,76
Regionalfaktor des örtlichen Gutacherausschusses		1,0
Bruttogrundfläche (BGF)		384 m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2021		129,4
Baupreisindex 2010		182,8
Baupreisfaktor 2010 (=Baupreisindex ÷ 100)		1,828
<b>Kategorisierung nach NHK</b>		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie	Zweifamilienhaus	
Gebäudetyp		1.01/1.03
Ausstattungsstandardstufe		2,44
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF inkl. 17 % Baunebenkosten		780,00 €
<b>Berechnung</b>		
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>		780,00 €
Indexierung Basis 2010	1,8280	
Bruttogrundfläche	384,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten		547.522,56 €
Alterwertminderung	76%	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		<b>131.405,41 €</b>
Zeitwert bauliche Außenanlagen		8.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Doppelgarage)		8.000,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile (Eingangüberdachung)		1.500,00 €
Bodenwert		37.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>185.905,41 €</b>
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,24	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)		230.522,71 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>		<b>231.000,00 €</b>

### 8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Sachwert: 231.000,00 €

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung ist auftragsgemäß ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % ist in diesem Falle angemessen.

Sicherheitsabschlag (10 %): rd. 23.000,00 €

Verkehrswert somit rd. 208.000,00 €

Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstückslage wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag mit

**208.000,00 €**

ermittelt.

Eine zusätzliche Plausibilisierung fand im Rahmen von bekannten Kaufpreisen und einem Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statt. Angaben zu den einzelnen Objekten können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Die Anzahl der ausgewerteten Objekte ist gering und daher statistisch nicht aussagekräftig.

Das Gutachten wurde von mir aufgrund der Besichtigung und der sorgfältigen Prüfung der mir ausgehändigten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber) Nein.
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen. Zubehör, welches zusätzlich bewertet werden müsste, ist nicht vorhanden.
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind. Nein.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen. Nein.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten). Siehe Punkt 5.10 und Anlage 16.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind. Mietverträge bestehen nicht.
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen. Nicht vorhanden.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan. Siehe Anlagen.
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit. Siehe Anlagen.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja.

---

Olpe, den 20. August 2024

---

Thomas Feldmann



von der DIAZert der Dia Consulting AG  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)  
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien  
Zertifikats Nr.: DIA-IB-143

Recognised European Valuer  
Certificate Registration Number: REV-  
DE/IVD/2022/42  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2027



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

---

**Anlagenverzeichnis**

Seite

Anlage 1	Fotodokumentation .....	27
Anlage 2	Übersichtskarte .....	31
Anlage 3	Karte von Wenden-Ottfingen .....	32
Anlage 4	Luftbild .....	33
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	34

**Anlage 1 Fotodokumentation**



Frontansicht



Rückansicht



Rück-/Seitenansicht



Seitenansicht



Seiten-/Frontansicht



Front-/Seitenansicht



Garten

## Anlage 2 Übersichtskarte



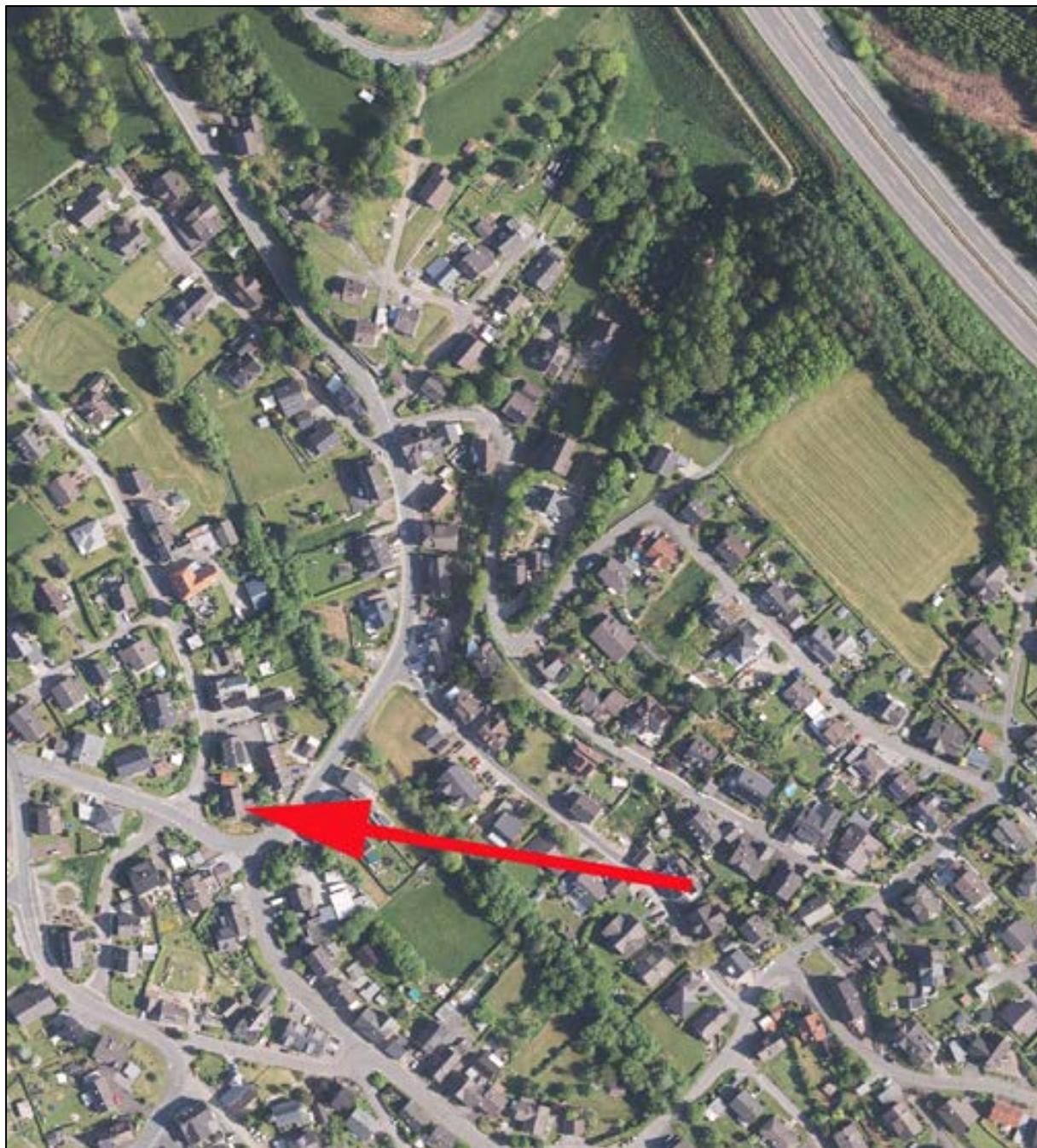
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024  
<http://www.lverma.nrw.de>

### Anlage 3 Karte von Wenden-Ottfingen



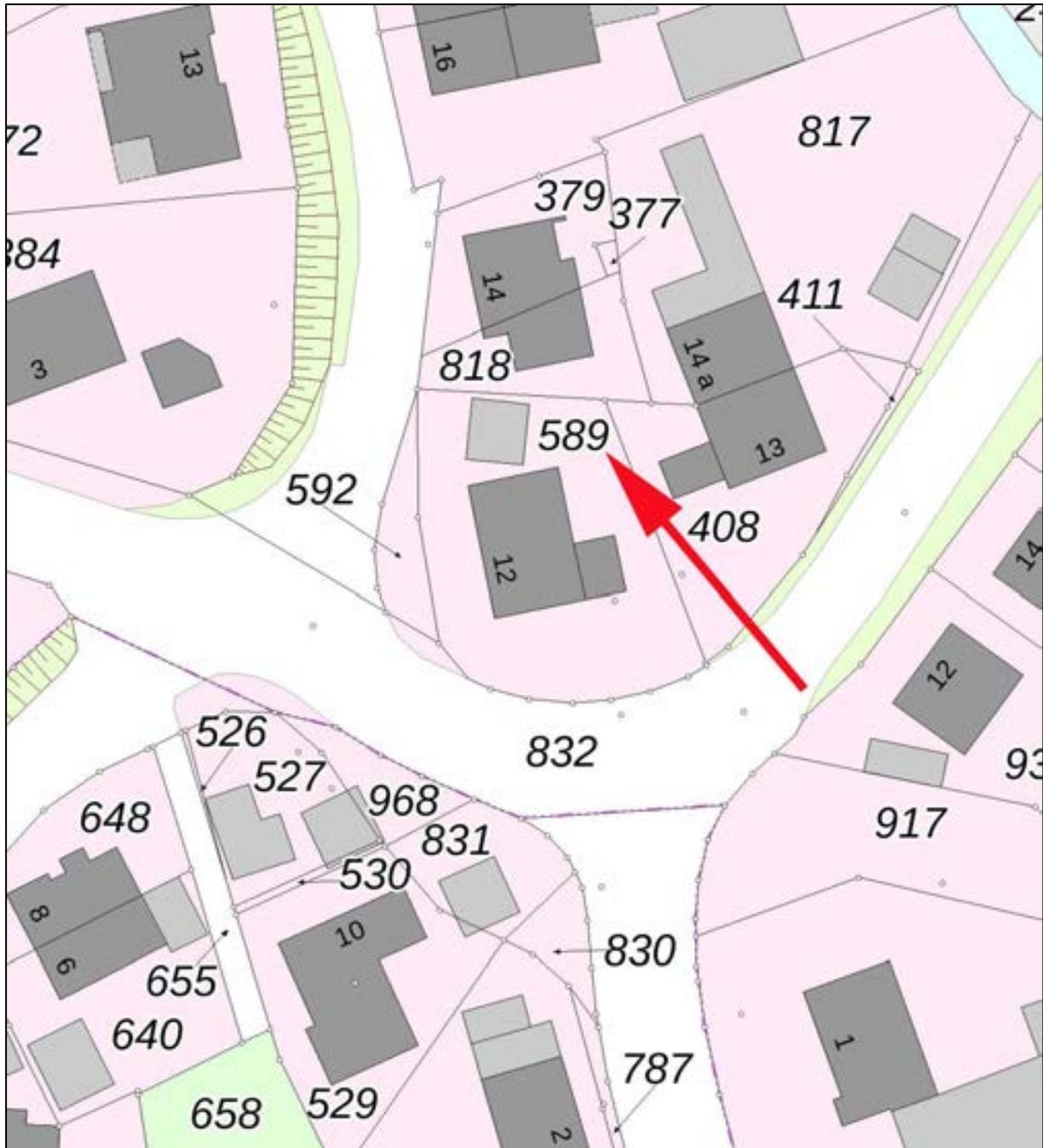
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024  
<http://www.lverma.nrw.de>

**Anlage 4 Luftbild**



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024  
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW  
Keine amtliche Standardausgabe