

**Andreas Keuthen** | Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

**KEUTHEN Immobilienbewertung**, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-12- Amtsgericht Lippstadt

Postfach 1120  
59521 Lippstadt

Datum: 26.05.2025  
Az. des Gerichts: 12 K 10/24  
Gutachten-Nr.: KI202412132

## **GUTACHTEN** (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilien-Reihenendhaus, einer Garage und einem Doppelcarport**  
**bebaute Grundstück**  
**in 59590 Geseke, Karl-Goerdeler-Str. 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
09.04.2025 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**262.000 €.**

### **Ausfertigung als Internetversion**

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.

Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.

Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt einsehen.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtblatt .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Haftung/Weitergabe an Dritte .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Makroökonomischer Überblick .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>8</b>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
<b>5</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Lage.....	11
5.1.1	Großräumige Lage .....	11
5.1.2	Einwohner, Bevölkerungsentwicklung- und Prognose .....	11
5.1.3	Arbeitslosenquote, Kaufkraft .....	11
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt .....	12
5.1.5	Kleinräumige Lage.....	12
5.2	Gestalt und Form.....	12
5.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	13
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc. ....	14
5.5	Schutzgebiete .....	14
5.6	Privatrechtliche Situation .....	15
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	15
5.7.3	Bauordnungsrecht .....	16
5.8	Wohnungsbindung.....	16
5.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
5.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
5.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
6.2	Einfamilien-Reihenendhaus.....	18
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	19
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
6.3	Garage.....	21
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21

6.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
6.4	Doppelcarport .....	21
6.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
6.5	Nebengebäude .....	21
6.6	Außenanlagen .....	21
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>22</b>
7.1	Grundstücksdaten .....	22
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	23
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
7.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	23
7.3	Bodenwertermittlung.....	24
7.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	25
7.4	Sachwertermittlung.....	26
7.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
7.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
7.4.3	Sachwertberechnung.....	29
7.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	29
7.5	Ertragswertermittlung .....	35
7.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
7.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
7.5.3	Ertragswertberechnung .....	38
7.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	39
7.6	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse .....	42
7.7	Verkehrswert .....	43
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>44</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	44
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	44
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	44
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>45</b>

## 1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1970. Im Jahr 2017 wurde eine Garage und ein Carport errichtet. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Eine Innenbesichtigung der Liegenschaft war nicht möglich.
Baujahr:	1970 (Reihenendhaus) 2017 (Garage und Carport)
Gemarkung:	Geseke
Flur:	3
Flurstück(e):	1058
Grundstücksgröße insgesamt:	579 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	rd.108 m <sup>2</sup>
Nutzung:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk  (Auftragsgemäß bleibt der Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Altlastensituation:	Kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG abgegolten
Wohnungsbindung:	keine Wohnungsbindung
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025
Datum der Gutachtenerstattung:	26.05.2025
Verkehrswert: (inkl. 5% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	262.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	49.200 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt

## 2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

### 3 Makroökonomischer Überblick

#### Leitzins

Der deutsche Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage sowie durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Als Reaktion auf die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft – von 0,00 % auf 0,50 %. In der Folge kam es zu weiteren Zinsschritten, sodass der Zinssatz im September 2023 seinen vorläufigen Höchststand bei 4,50 % erreichte. Die erste Zinssenkung erfolgte im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte; weitere Senkungen schlossen sich bis einschließlich März 2025 an. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der Leitzins 2,65 %.

(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaft-seit-1999/>, abgerufen am 09.04.2025).

#### Entwicklung der Baufinanzierungskonditionen

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB hatten unmittelbare Auswirkungen auf die Baufinanzierungszinsen. Infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskonditionen. Erst mit Beginn der Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entspannte sich die Situation spürbar.

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 bewegten sich die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem erheblichen Anstieg, sodass die 4 %-Marke Ende 2023 überschritten wurde. Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine allmähliche Abwärtsbewegung. Zu Beginn des Jahres 2025 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen; das Zinsniveau gilt jedoch als vergleichsweise stabil. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,64 %. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 09.04.2025).

#### Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2024 stabilisierte sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland erstmals wieder erkennbar, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 deutliche Rückgänge bei den Kaufpreisen zu verzeichnen waren. Vor allem in städtisch geprägten Lagen entwickelten sich die Preise wieder leicht positiv.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamts verzeichnete der Preisindex für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur noch einen Rückgang von 0,7 %, während im Vorquartal noch ein Minus von 2,6 % registriert worden war. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise um 0,3 %. (Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24\\_489\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html), abgerufen am 22.04.2025). Diese Entwicklung deutet auf eine schrittweise Erholung hin.

Auch Transaktionsdaten des Unternehmens Sprengnetter belegen diese Entwicklung. So erhöhten sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal um 1,5 %, bei Eigentumswohnungen wurde ein Anstieg von 2,0 % festgestellt. (Quelle: <https://shop.sprengnetter.de/blog/kaufpreisanalyse-von-sprengnetter-fuer-q1-24-belegt-trendumkehr-der-immobilienpreise>, abgerufen am 22.04.2025). Im weiteren Jahresverlauf setzte sich dieser Trend mit moderaten monatlichen Steigerungen fort. Im August 2024 wurde bei Einfamilienhäusern ein Preisanstieg von 0,3 % gegenüber dem Vormonat ermittelt, bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs bei 0,2 %. (Quelle: <https://www.sprengnetter.de/2024/09/17/kaufpreis-analyse-august-2024-transaktionsdaten-zeigen-anhaltende-stabilitaet-und-leichte-preisanstiege>, abgerufen am 22.04.2025).

Die geldpolitische Kehrtwende der EZB wirkte sich dämpfend auf die Finanzierungskosten aus und stellte damit einen wesentlichen Faktor für die Marktbelebung dar. Parallel dazu führten anhaltend hohe Mietniveaus sowie eine geringe Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Nachfrage nach Wohneigentum – insbesondere in städtischen Räumen. In ländlich geprägten Regionen zeigte sich diese Entwicklung in abgeschwächter Form.

Trotz einer verbesserten Finanzierungssituation bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Politische und konjunkturelle Rahmenbedingungen wirken weiterhin unsicherheitsfördernd und beeinflussen das Verhalten potenzieller Käufer.

#### Fazit zur Marktsituation

Das Jahr 2024 stellt aus heutiger Sicht einen Wendepunkt für den deutschen Wohnimmobilienmarkt dar. Die zuvor anhaltende Preiskorrektur scheint überwunden, die Marktdaten deuten auf eine Phase der Stabilisierung hin. Regional bestehen jedoch weiterhin deutliche Unterschiede, wobei Lage, Objektart und Käuferverhalten maßgeblich Einfluss auf die Preisentwicklung nehmen.

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus, einer Garage und einem Doppelcarport
Objektadresse:	Karl-Goerdeler-Str. 21 59590 Geseke
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geseke, Blatt 7375, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 1058, Fläche 579 m²

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungstichtag:	09.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätsstichtag:	09.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Liegenschaft konnte nur straßenseitig in Augenschein genommen werden. Ein Zugang zum Haus gelang nicht. Die Rückseite des Gebäudes war ebenfalls nur stark eingeschränkt einsehbar. Der Garten war nicht einsehbar.

#### Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Vor Vermögensdisposition wird grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Eigentümer BV lfd. Nr. 1)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:  Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:



- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 12 K 10/24) vom 09.12.2024
- Abdruck des Grundbuchs von Geseke, Blatt 7375, vom 12.07.2024

Durch Gläubigervertreter wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Durch die Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte** aus BORIS.NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Kommunalprofil Soest** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, ([www.geoportal.de](http://www.geoportal.de))
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, ([www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de))
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Informationen zum Flurstück des Liegenschaftskatasters** über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** des Kreis Soest
- **Bescheinigung** der Stadt Geseke über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** des Kreis Soest
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** des Kreis Soest
- E-Mail-Auskunft der Stadt Geseke zum **Denkmalschutz**
- Unterlagen aus der **Bauakte** des Kreis Soest
- **Mietspiegel 2023** der Stadt Lippstadt; bedingt anwendbar für u.a. Geseke

- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

### 4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 02.12.2024 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- c) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- d) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- e) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- f) Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Das Haus ist gemäß Angaben vermietet. Der Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Ob Zubehör vorhanden ist, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Auskunft des Kreis Soest nicht
- d) Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen
- e) Hinweise zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen liegen nicht vor. Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgen, kann nicht beurteilt werden. Daher wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte ausgegangen.
- f) die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein

Den Verfahrensbeteiligten wurden mit den Schreiben vom 08.12.2024, 21.12.2024 potentielle Ortstermine vorgeschlagen. Die Festsetzung des Termins erfolgte mit dem Schreiben vom 22.03.2025. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist der Eigentümer erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

## 5 Grund- und Bodenbeschreibung

### 5.1 Lage

#### 5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Geseke, ca. 20.931 (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Paderborn (ca. 22,9 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 150 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B1 (ca. 1,5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A44 (ca. 6,2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Geseke (ca. 1,9 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Paderborn/Lippstadt (ca. 12,8 km entfernt)

#### 5.1.2 Einwohner, Bevölkerungsentwicklung- und Prognose

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose	Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2030 (%)
	Geseke: + 1,9                      NRW: – 0,2
	Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%)
	Geseke: + 1,9                      NRW: – 1,7
	(Quelle: it.nrw.de; abgerufen am 09.04.2025)

#### 5.1.3 Arbeitslosenquote, Kaufkraft

Arbeitslosenquote, Kaufkraft	<u>Arbeitslosenquote, Kaufkraft:</u>
	Arbeitslosenquote (März 2025)
	Kreis Soest: 6,2 %                      NRW: 7,9 %
	(Quelle: statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 09.04.2025)

Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2025 bei 2,2 Prozent, somit haben sich die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat nur geringfügig weniger stark erhöht als im Vormonat. (Quelle: destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen, abgerufen am 09.04.2025)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex im Kreis Soest bei 97,8 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 09.04.2025). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an

ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

### 5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

#### Lokaler Immobilienmarkt

Im Jahr 2024 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest 2.154 Kaufverträge eingegangen. Die Anzahl der Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2023 (1.973 Kaufverträge) steigend (+9%). Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge betrug 430,4 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 21%. Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 882 Kauffälle (2023: 710 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 249,2 ha (2023: 91,6 ha) und einem Geldumsatz von ca. 326,1 Mio. EUR (2023: 249,9 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 24%. Der Flächenumsatz stieg um 172%, zurückzuführen auf den Verkauf einer Hofstelle mit 75 ha, der Geldumsatz stieg um 30% (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest). Gemäß Online-Recherche ist das Angebot an Bestandsimmobilien zum Kauf in Geseke überschaubar.

### 5.1.5 Kleinräumige Lage

#### innerörtliche Lage:

Ortsrand;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;  
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,8 km entfernt;  
als Wohnlage geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
ein- bis zweigeschossige Bauweise;

#### Beeinträchtigungen:

Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

#### Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben (soweit ersichtlich)

## 5.2 Gestalt und Form

#### Gestalt und Form:

Breite:  
ca. 18 m;

Tiefe:  
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 579 m<sup>2</sup>;Bemerkungen:unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück**5.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten bzw. Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- schaften:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	<p>Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p> <p>Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a>, abgerufen am 09.04.2025), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: – Karstgebiet</p> <p>Sachverständige Würdigung Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.</p>
Altlasten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Soest, Umwelt und Bodenschutz, vom 12.12.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast registriert ist.</p> <p>Es wird auf folgendes hingewiesen: Das Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreis Soest erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt. Die historischen Nutzungen des Grundstücks sind mir nicht bekannt, aber möglicherweise können zu einem späteren Zeitpunkt</p>

Anhaltspunkte bekannt werden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen. In diesem Fall würde die Fläche in das Kataster über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten aufgenommen.

Auch während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf potentielle Altlasten.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung:

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

## 5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 09.04.2025)

Starkregengefahren:

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur gering von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw), abgerufen am 09.04.2025)

## 5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 09.04.2025)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 09.04.2025)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 09.04.2025)

## 5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 7375, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:  
Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 5.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Soest vom 06.01.2025 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Geseke eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Geseke, Bereich Liegenschaften, vom 19.12.2024 wird das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Geseke geführt.

### 5.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

### 5.7.3 Bauordnungsrecht

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 verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Gemäß E-Mail-Auskunft des Kreis Soest, vom 20.01.2025 sind momentan keine Verfahren anhängig. Weitere Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Bewertungsobjekts sind nicht bekannt.

### 5.8 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung:

Gemäß E-Mail-Auskunft des Kreis Soest vom 19.12.2024 besteht keine Wohnungsbindung.

### 5.9 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Geseke, Fachbereich Steuern, Gebühren, Beiträge, 19.12.2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

“Auskunft Erschließungs-, Straßenausbaubeiträge, Kanalanschlussgebühren und Kostenersatz für das Grundstück Gemarkung Geseke, Flur 3 Flurstück 1058, Karl-Goerdeler-Straße 21

Auf Ihre im Zusammenhang mit der Einholung von Informationen erbetene Auskunft zu den Erschließungskosten bescheinige ich, dass für das o.g. Grundstück keine offenen Forderungen aus Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch, Straßenausbaubeiträgen und Kanalanschlussbeiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW bestehen. Alle Maßnahmen der Vergangenheit sind endabgerechnet und bezahlt. Gemäß aktuellem Straßen- und Wegekonzert 2023-2027 der Stadt Geseke ist eine Sanierung der Straße und des Kanals zunächst nicht geplant.

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenersatzungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände



## 5.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilzerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl.ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 5.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist vermietet.

Der Mietvertrag wurde dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

## 6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die 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.

### 6.2 Einfamilien-Reihenendhaus

#### 6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilien-Reihenendhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss;
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gemäß Angaben des Eigentümers wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:  Außenwände gedämmt vor 3 Jahren Heizung vor 2 Jahren Fenster 2014/2015 Elektrik neu Wasserleitungen teilweise neu Bäder neu Dämmung Dach vor 2-2,5 Jahren  Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Angaben nicht plausibilisiert werden.
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.  Die Wohnfläche beträgt rd. 108 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 225 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigelegten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

### 6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Hohlblockstein
Umfassungswände:	Hohlblockstein
Innenwände:	tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Kellertreppe:</u> nicht bekannt  <u>Geschosstreppe:</u> nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt  <u>Dachform:</u> asymmetrisches Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Well-Asbestzementplatten
Hinweis Bauschadstoffe:	Die Dacheindeckung besteht aus Asbestzementplatten und ist somit asbesthaltig. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Dachdeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gesundheitsgefährdung dar. Jedoch wurde das Thema „Asbestzement“ als Baustoff in den vergangenen Jahren durch die gesundheitlichen Risiken von Asbestfasern zunehmend kritisch betrachtet. Außerdem können sich unter Umständen Probleme bzw. erhebliche Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen ergeben, wenn diese saniert oder sogar völlig erneuert werden sollen.  Eine sachverständige Würdigung erfolgt unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

## 6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung (Gas)
Lüftung:	nicht bekannt, mutmaßlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage

## 6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage und Angaben des Eigentümers.

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Holzoptik (laminiert)
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

## 6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten (unbeheizt) Kelleraußentreppe Balkon Vordach (Hauseingangsbereich)
---------------------	--

besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden
Bauschäden und Baumängel:	keine (gemäß Angaben des Eigentümers)
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal (soweit von außen ersichtlich). Der Zustand im Gebäude kann nicht beurteilt werden.

### 6.3 Garage

#### 6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig
Baujahr:	2017 (gemäß Bauakte)

#### 6.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Schwerbetonsteine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz- und Stahltrapezplatten

### 6.4 Doppelcarport

#### 6.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr:	2017 (gemäß Bauakte)
----------	----------------------

### 6.5 Nebengebäude

1 Garage

### 6.6 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen mit Hecken, Zäunen, Mauern

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### 7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus, einer Garage und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Karl-Goerdeler-Str. 21 zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geseke	7375	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geseke	3	1058	579 m <sup>2</sup>

### 7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

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

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

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

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

### 7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### 7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird jedoch stützend angewendet, da die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung standen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 7.3 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	579 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	35 m



### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	579	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	40	35	× 1,000	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		85,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 579 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 49.215,00 €</b> <b><u>rd. 49.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 insgesamt **49.200,00 €**.

#### 7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

Gemäß Definition des Bodenrichtwertgrundstücks wird eine wertrelevante Grundstückstiefe von 40 m angegeben, die im vorliegenden Fall nicht überschritten wird. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

## 7.4 Sachwertermittlung

### 7.4.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

### 7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### 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.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **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.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **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)**

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

### 7.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Reihenendhaus	Garage	Doppelcarport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	779,00 €/m² BGF	pauschal	pauschal
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	225,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.625,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.900,00 €		
Baupreisindex (BPI) 09.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	348.898,30 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	348.898,30 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre		
• prozentual		46,25 %		
• Faktor	x	0,5375		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	187.532,84 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	192.532,84 €	6.500,00 €	4.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>203.032,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.271,31 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>213.304,15 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>49.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>262.504,15 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,07</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>280.879,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>275.879,44 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>276.000,00 €</b>

### 7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt anhand der Bauakte. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen z.B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

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

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag 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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagegebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Durchschnittlicher Wertansätze

Garage 6.500 EUR

Carport 4.000 EUR

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilien-Reihenendhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %	0,8		0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	12,0 %	0,0 %	88,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**  
**Einfamilien-Reihenendhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	625,00	12,0	75,00
2	695,00	0,0	0,00
3	800,00	88,0	704,00
4	965,00	0,0	0,00
5	1.205,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,00 gewogener Standard = 2,8 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	779,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	779,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in den "AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA Stand: Dezember 2023" angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Reihenendhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Balkon	6.625,00 €
Summe	13.625,00 €

Gebäude: Einfamilien-Reihenendhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten unbeheizt (pauschale Schätzung)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Es wurde keine Regionalfaktor abgeleitet. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angegeben.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 4 % des Herstellungswertes berücksichtigt zzgl. Hausanschlüsse.



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz 4 %	8.121,31 €
Hausanschlüsse	2.150,00 €
Summe	10.271,31 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Reihenendhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		10,5	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B01

Gemäß Angaben des Eigentümers wurde vor ca. 2 – 2,5 Jahren (somit 2022/2023) das Dach gedämmt.

#### B02

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden die Fenster in den Jahren 2014/2015 erneuert.

**B03**

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden die Elektrik und teilweise die Wasserleitungen erneuert.

**B04**

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden die Heizungsanlage vor 2 Jahren erneuert (somit 2023).

**B05**

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden die Außenwände vor 3 Jahren gedämmt (somit 2022).

**B06**

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden die Bäder modernisiert.

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1970 = 55$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$ ) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.

**Sachwertfaktor**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (=Substanzwerte).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen mittleren Sachwertfaktor von 1,16 an. Die Sachwertfaktoren wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Der mittlere Sachwertfaktor ist unter Berücksichtigung folgender Einflussgrößen anzupassen: Baujahr, Anbauweise, Bruttogrundfläche, Urkundenjahr, Kommunen.

1,16 (mittlerer Sachwertfaktor)  
x 0,8334 (Gebietsregion Geseke)  
x 1,1591 (Baujahr 1970; Umrechnungskoeffizient interpoliert)  
x 1,0057 (Anbauart Reihenendhaus)  
x 1,000 (BGF 225 m<sup>2</sup>)  
= 1,1269

Da es sich bei Reihenhäusern in der Regel um eigengenutzte Objekte handelt, stellt eine Vermietung derartiger Wohnhäuser für den Verkauf auf dem freien Immobilienmarkt ein gewisses „Hindernis“ dar. Das heißt, selbst bei kurzen Kündigungsfristen wirken sich Mietverträge für Einfamilienhäuser kaufhemmend aus. Potenzielle Erwerber mit Interesse am ausschließlichen Eigennutz scheuen teilweise die Eigenbedarfskündigung, unter anderem auch aus moralischen Gründen. Dies führt im Allgemeinen dann dazu, dass der Verkäufer eines vermieteten Hauses gewisse Abstriche beim Verkaufspreis hinnehmen muss.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für eine differenzierte Betrachtung von vermieteten und eigengenutzten Häusern in der Wertermittlung ergibt sich aus der Tatsache, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Marktanpassungsfaktoren für die Sachwerte von Häusern in der Regel die sofortige freie Verfügbarkeit, d.h. Mieterfreiheit, unterstellen.

Aufgrund der Vermietungssituation erfolgt ein Abschlag mit dem Korrekturfaktor 0,95. Somit ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,07 (1,1269 x 0,95).

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist es erforderlich die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse mit einem weiteren marktüblichen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen, wenn diese sich aus den angesetzten Sachwertfaktoren nicht ableiten lassen.

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

#### Werteinfluss Dacheindeckung aus Asbestzementplatten:

Der Immobilienmarkt reagiert bei Objekten mit asbesthaltigen Baustoffen teilweise zurückhaltend. Es erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag von 5.000 €.

## **7.5 Ertragswertermittlung**

### **7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines

Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

vgl. Sachwertermittlung

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

vgl. Sachwertermittlung

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

vgl. Sachwertermittlung

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

vgl. Sachwertermittlung

### 7.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Reihen- endhaus			108,00		-	800,00	9.600,00
Garage				1,00	-	30,00	360,00
Doppelcarport		(2 Stellplätze)		2,00	-	10,00	120,00
Summe			108,00	3,00		840,00	10.080,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.080,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.531,60 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 7.548,40 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,50 % von 49.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 738,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.810,40 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,521
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 214.670,62 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.200,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 263.870,62 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 263.870,62 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 5.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 258.870,62 €
	<b>rd. 259.000,00 €</b>

## 7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen wurden der vorliegenden (Plan-) Unterlagen entnommen und anhand der Katasterkarte unter Berücksichtigung entsprechender Ausbaufaktoren plausibilisiert.

### Rohertrag

Der Rohertrag richtet sich gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW. Hiernach können die marktüblich erzielbaren Erträge unter Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ermittelt werden.

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Lippstadt (auch anwendbar für die Stadt Geseke) werden folgende Mieten ausgewiesen:

Baujahr 01.01.1970 – 31.12.1979: 5,60 – 6,60 €/m²

Die Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 40 – 100 qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Für Wohnungen unter 40 qm und Komfortwohnungen ist ein Aufschlag von bis zu 10 % möglich, bei Wohnungen über 100 qm ist ein Abschlag von 10 % von der über 100 qm hinausgehenden Fläche vorzunehmen.

In Reihenhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten liegen die Mieten bis 5 %, in freistehenden Häusern mit bis zu zwei Wohneinheiten bis 10 % über den Mietwerten.

Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden können auch in anderen Gemeinden Grundlage für Mieterhöhungsverlangen sein. Dieser Mietspiegel ist unter Hinweis hierauf auch in den Gemeinden Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen grundsätzlich anwendbar.

Von den abschließend errechneten Mietwerten der Stadt Lippstadt sind für diese Gemeinden folgende Abschläge vorzunehmen:

Geseke (Ortskern, Störmede und Ehringhausen):

Ein Abschlag in Höhe von 5 % ist von den Mietwerten der Stadt Lippstadt vorzunehmen.

Modernisierte Wohnungen:

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn sich die Ausstattung und die technischen Einrichtungen wesentlich besser darstellen als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses. Die Bau-alklasse des Hauses wird durch eine solche Modernisierung nicht verändert. Ein Aufschlag in Höhe von 10 % bis 30 % auf die ortsübliche Miete kann vorgenommen werden, abhängig von der Anzahl der folgenden Modernisierungsmaßnahmen (Staffelung 10 %,

15 %, 20 %, 25 %, 30 %):

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik (z.B. Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, Blockheizkraftwerk und ähnliches)
- Bad nach aktuellem Standard (Stand 2012 oder jünger)
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritte Wärmeschutz-verordnung).
- Dämmung der Kellerdecke bzw. untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke, Dämmung des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBI | S. 2121)
- Grundrissänderung zwecks Schaffung barrierearmer oder -freier Wohnfläche oder zusätzliche Bewegungsflächen

## Ableitung der marktüblichen Miete:

Baujahresklasse	1970-1979				
Mietspanne	5,60 €/m <sup>2</sup>	bis	6,60 €/m <sup>2</sup>		
Mittelwert	6,10 €/m <sup>2</sup>				
a	100 m <sup>2</sup>	x	6,10 €	=	610,00 €
	8	x	6,10	=	48,80 €
b	Abzug 10 % von 48,80 € (Fläche über 100 m <sup>2</sup> )				43,92 €
c	610,00 €	+	43,92 €	=	653,92 €
d	zzgl. 5 % Reihenhäuser				= 32,70 €
e	653,92 €	+	32,70 €	=	686,62 €
	zzgl. 20 % für Modernisierungen				= 137,32 €
Mietwert	686,62 €	+	137,32 €	=	823,94 €
Mietwert Mittelwert					<b>rd. 824 €</b>
Mietwert untere Spanne					rd. 756 €
Mietwert obere Spanne					rd. 891 €

Die aktuelle Miete beträgt gemäß Angaben des Eigentümers 850 €. Bei einer unterstellten Miete von 30 € für die Garage und je 10 € pro Carport-Stellplatz ergibt sich eine Miete von 800 € für das Reihenhäuser.

Die tatsächliche gezahlte Miete liegt innerhalb der Spanne der marktüblichen Miete und wird entsprechend angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV. Die Werte wurden nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss an das Jahr 2025 angepasst.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten:

359 Euro jährlich je Wohnung bei einem Ein- und Zweifamilienhaus

429 Euro jährlich je Eigentumswohnung

47 Euro jährlich für eine Garage- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten:

14 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

106 Euro jährlich je Garagenstellplatz

106 Euro jährlich je Carportstellplatz

106 Euro jährlich je Stellplatz

Mietausfallwagnis:

2 % des jährlichen Rohertrags



**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen o. ähnliche STPs.) 3 × 47,00 €	141,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 108,00 m² × 14,00 €/m²	1.512,00 €
	Garagen o. ähnliche STPs.) 3 × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	201,60 €
Summe		2.531,60 €

**Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksmarkt im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von 1,53 % mit Anpassung durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten (UK).

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich wie folgt:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz  $1,53 \times 1,1309$  (UK Gebietsregion Geseke)  $\times 1,0$  (UK Gebäudestandard)  $\times 0,9086$  (UK Anbauweise Reihenhendhaus)  $\times 0,94366$  (UK Wohnfläche; interpoliert) = 1,48355 > rd. 1,5 %.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Es wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

vgl. Sachwertermittlung

**Gesamtnutzungsdauer**

vgl. Sachwertermittlung

**Restnutzungsdauer**

vgl. Sachwertermittlung

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

vgl. Sachwertermittlung

## 7.6 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse

### Plausibilisierung anhand von Vergleichskaufpreisen

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Aus den Jahren 2022 - 2024 wurden lediglich neun Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt. Zur Auswertung wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 auf das Jahr mittels Indexreihe des örtlichen Gutachterausschusses auf das Jahr 2024 indexiert. Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen bei den Kauffällen zwischen 1.064 €/m<sup>2</sup> und 2.676 €/m<sup>2</sup> und weisen eine große Spanne auf. Daher können diese Vergleichskaufpreise nicht zur Plausibilisierung herangezogen werden.

### Plausibilisierung anhand des Ertragswertverfahrens

Zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes hat der Sachverständige eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Sachwert:	275.879,44 €
Ertragswert:	258.870,62 €
Abweichung vom Sachwert:	6,12 %

Der ermittelte Sachwert weicht um weniger als 10 % vom ermittelten Ertragswert ab. Daher wird der ermittelte Sachwert als plausibel erachtet.

### Plausibilisierung anhand von Immobilienrichtwerten

Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ergibt sich beim Immobilien-Preis-Kalkulator für Reihen- und Doppelhäuser ein objektspezifisch angepasster Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 2.520 € bzw. ein Immobilienpreis von 270.000 € (ohne Garage und ohne Carport). Gemäß Modell des Gutachterausschusses werden für die Garage pauschale 6.500 € und für den Carport pauschal 4.000 € berücksichtigt. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein objektspezifischer Immobilienpreis von 280.500 € (ohne Berücksichtigung von boGs). Unter Berücksichtigung der veranschlagten boGs von - 5.000 € ergibt sich ein objektspezifischer Immobilienpreis von 275.500 €. Dieser Immobilienpreis weicht nur marginal vom Sachwert von 276.000 € ab. Daher wird der ermittelte Sachwert als plausibel erachtet.

## 7.7 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB 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 den 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.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an dem Nutzen für Eigennutzer der Immobilie orientieren, womit der Sachwert maßgeblich ist.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **276.000,00 €** ermittelt.

### Sicherheitsabschlag

Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	276.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	<u>13.800 €</u>
	<u>262.200 €</u>
	<b>rd. 262.000 €</b>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus, einer Garage und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Karl-Goerdeler-Str. 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geseke	7375	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geseke	3	1058

wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 mit rd.

**262.000 €**

**in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend Euro**

ermittelt.

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.

Arnsberg, den 25. Mai 2025



Andreas Keuthen

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

### 8.3 Verwendete fachspezifische Software

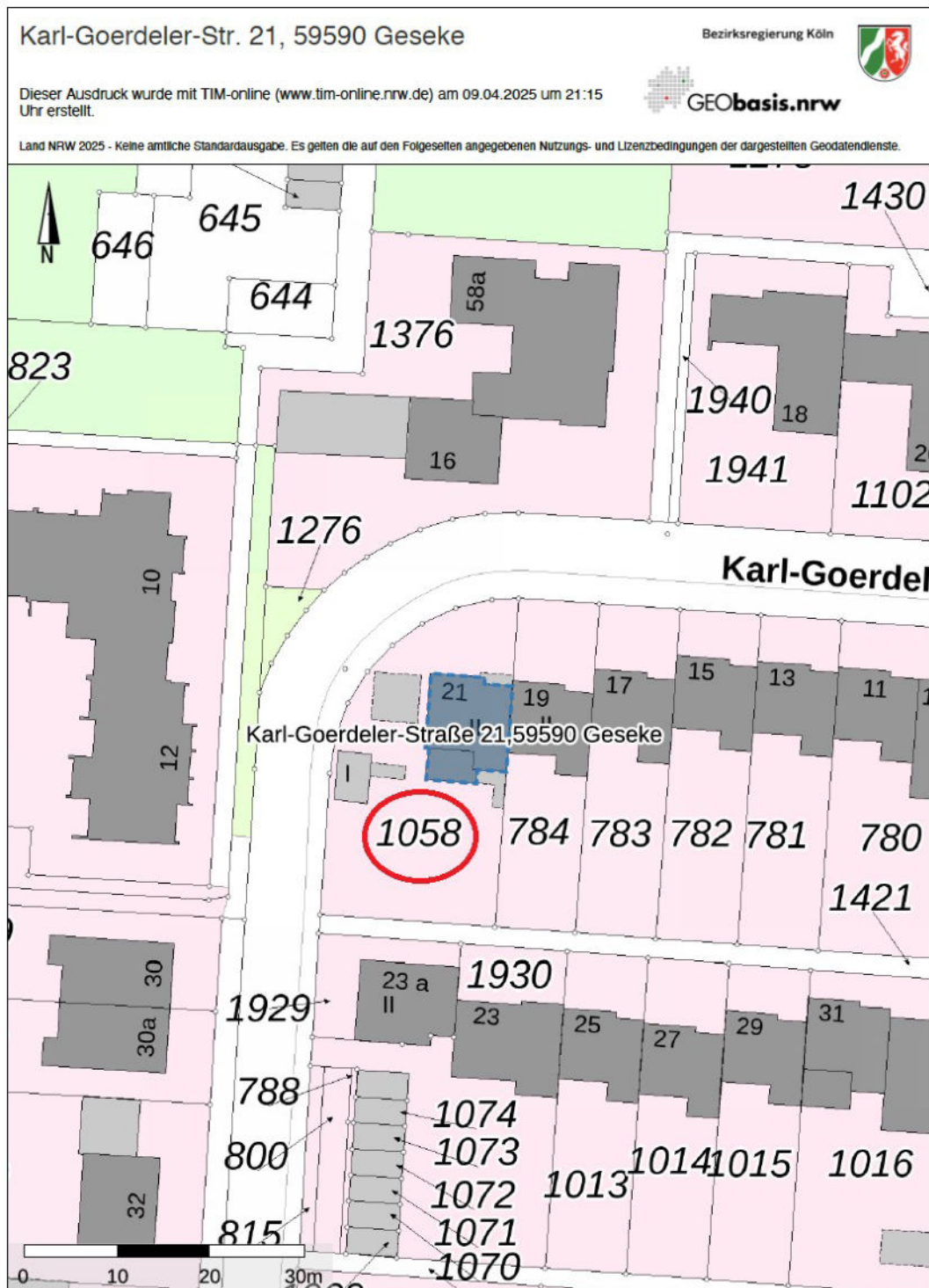
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.04.2025) erstellt.

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

**Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu**

Seite 1 von 1

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)**

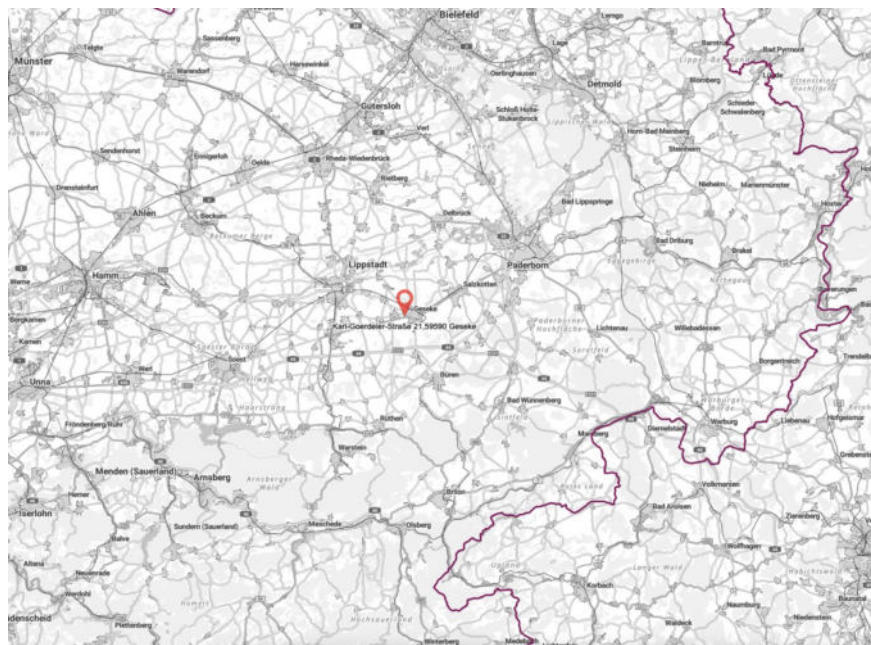
Seite 1 von 2

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)**

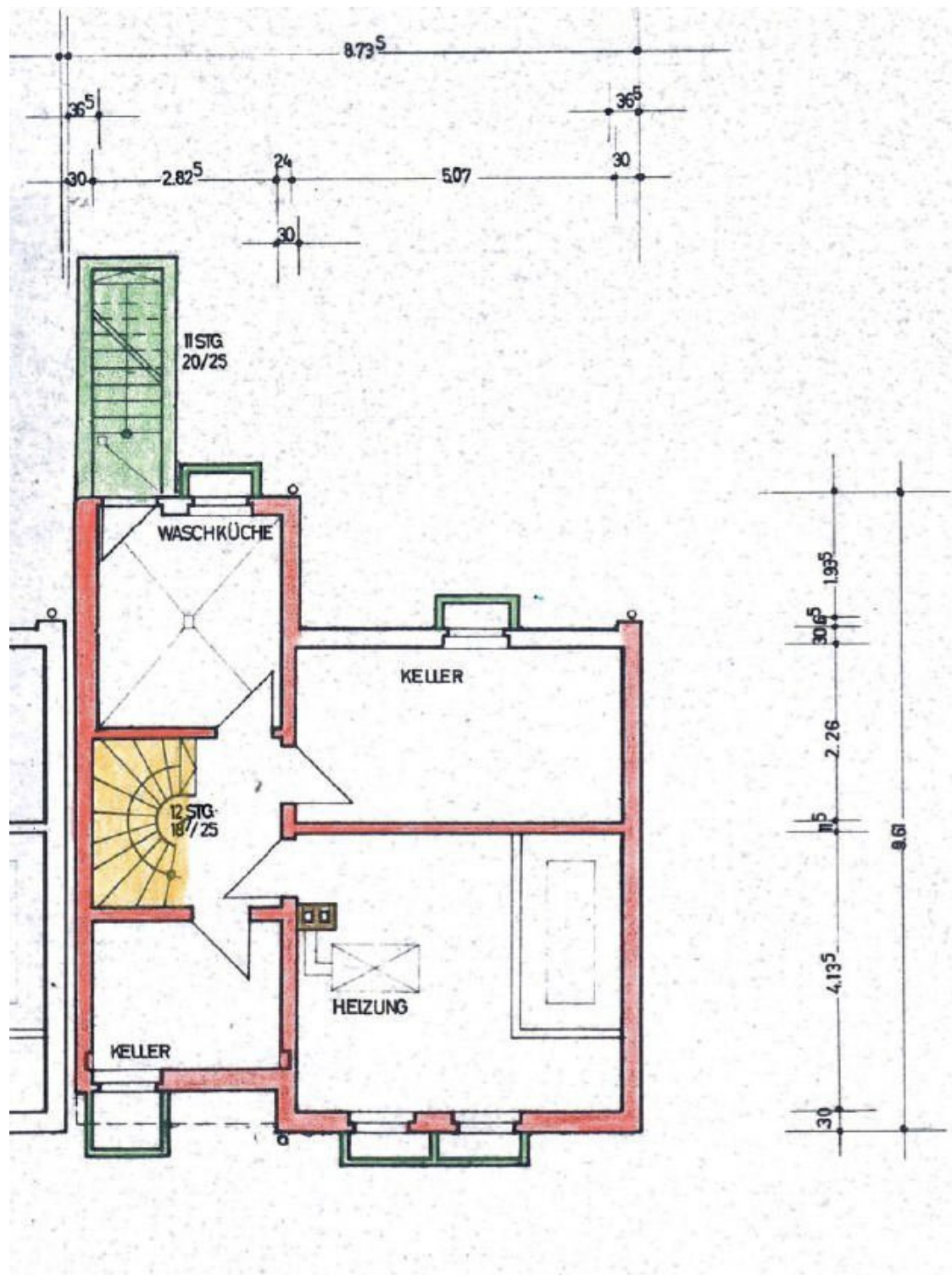
Seite 2 von 2

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))



**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de](http://www.govdata.de/dl-de)

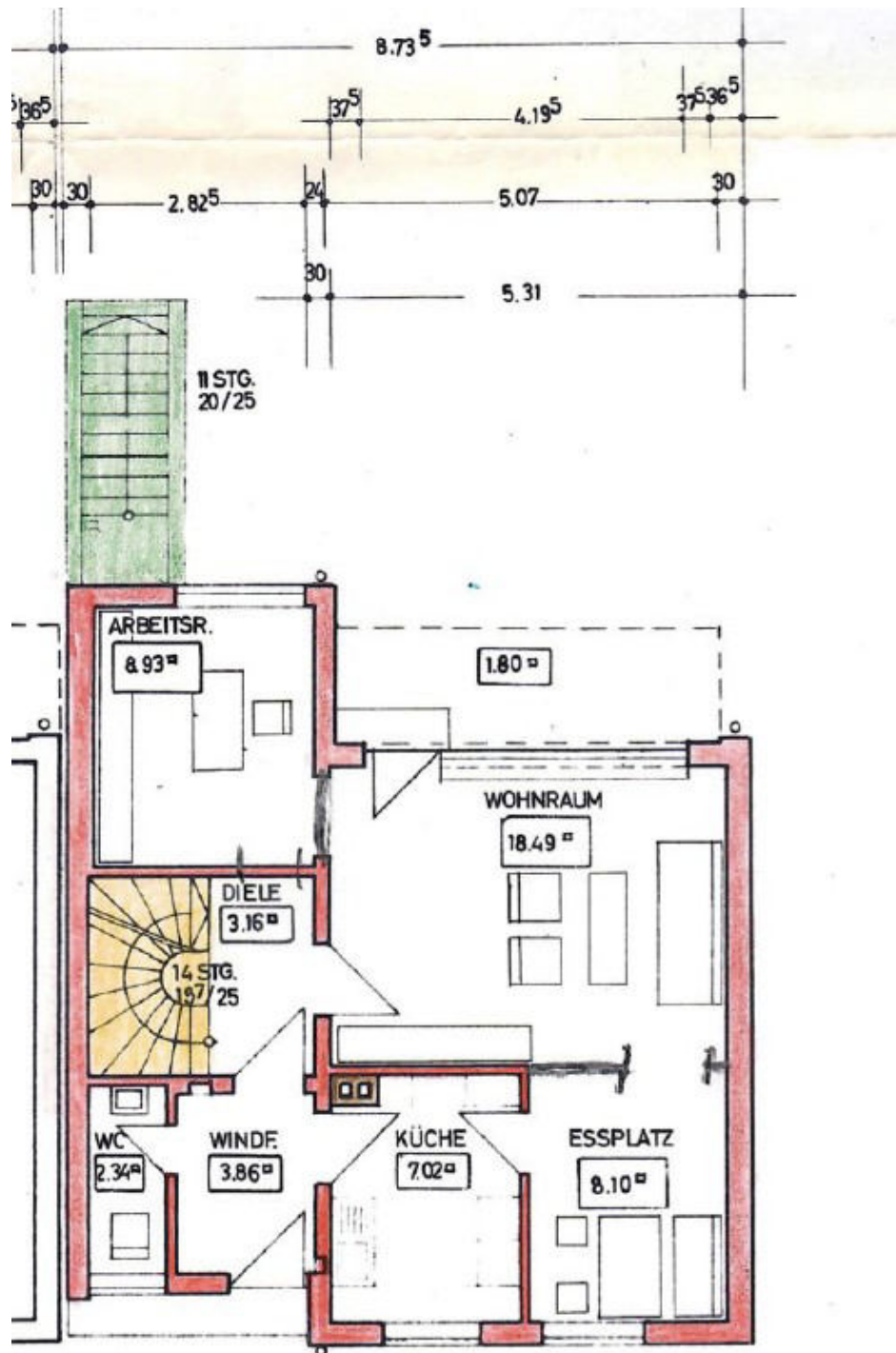
Seite 1 von 6



## Kellergeschoss

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de](http://www.govdata.de/dl-de)

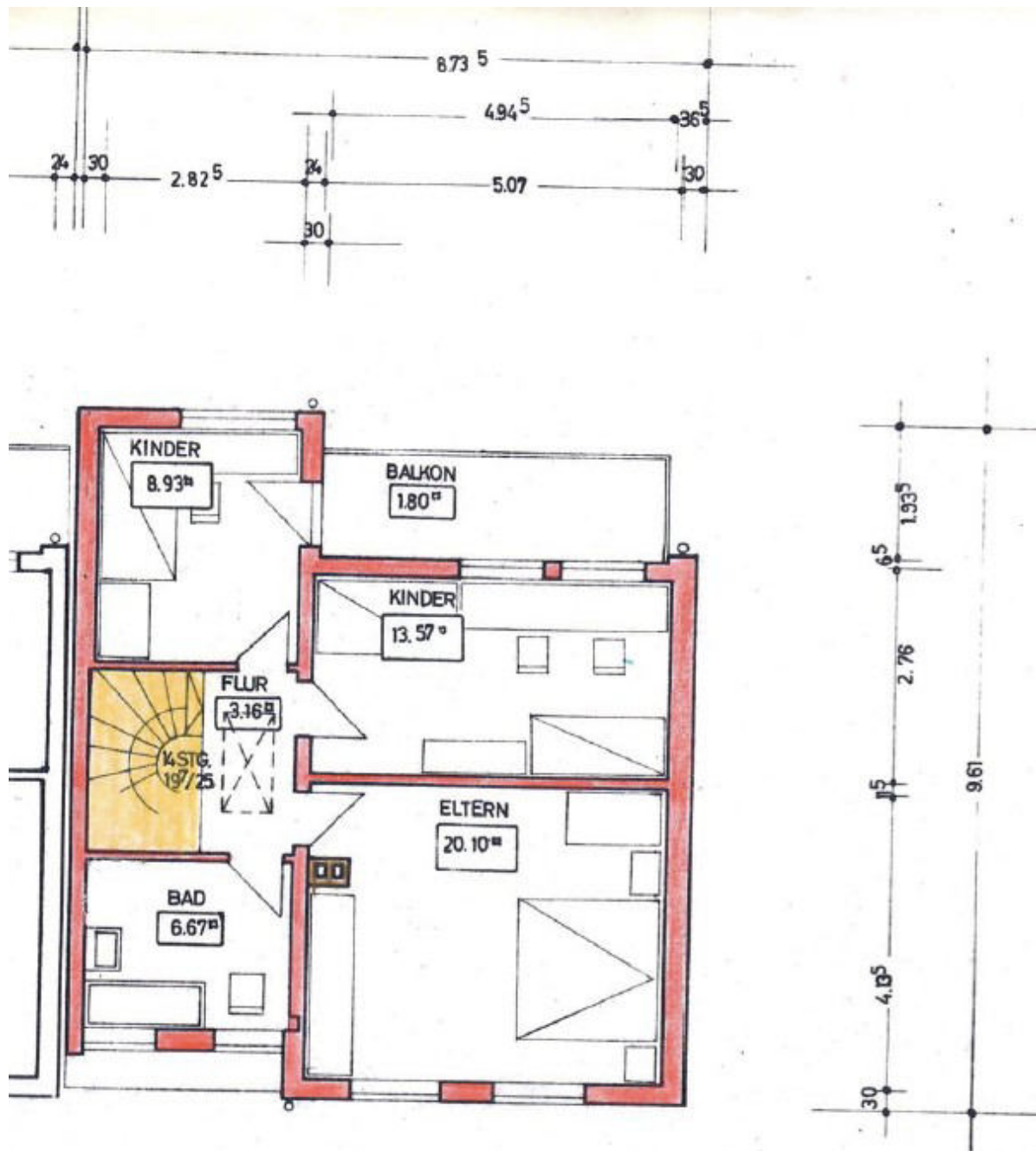
Seite 2 von 6



Erdgeschoss

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

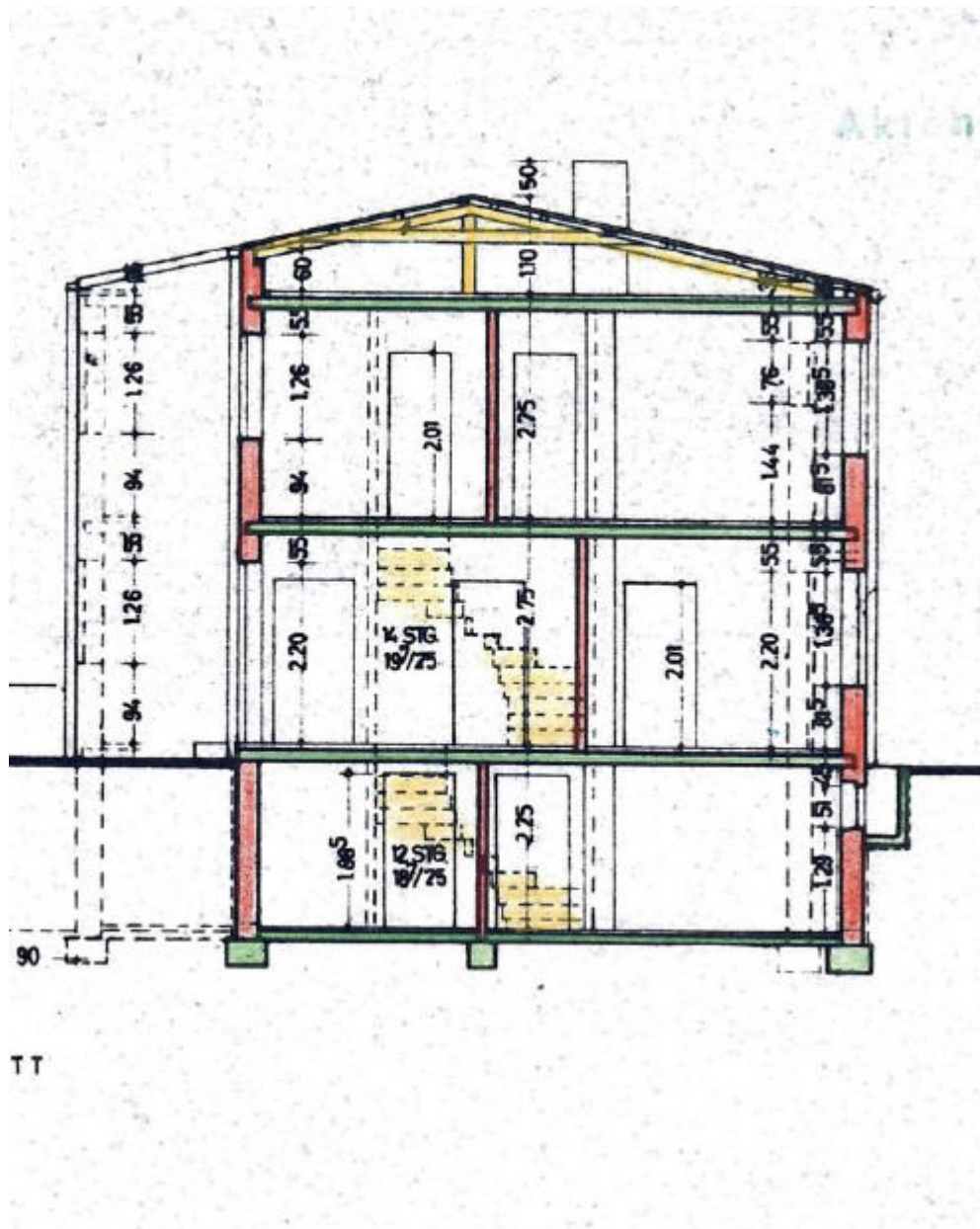
Seite 3 von 6



Obergeschoss

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de](http://www.govdata.de/dl-de)

Seite 4 von 6



Schnitt



**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de](http://www.govdata.de/dl-de)

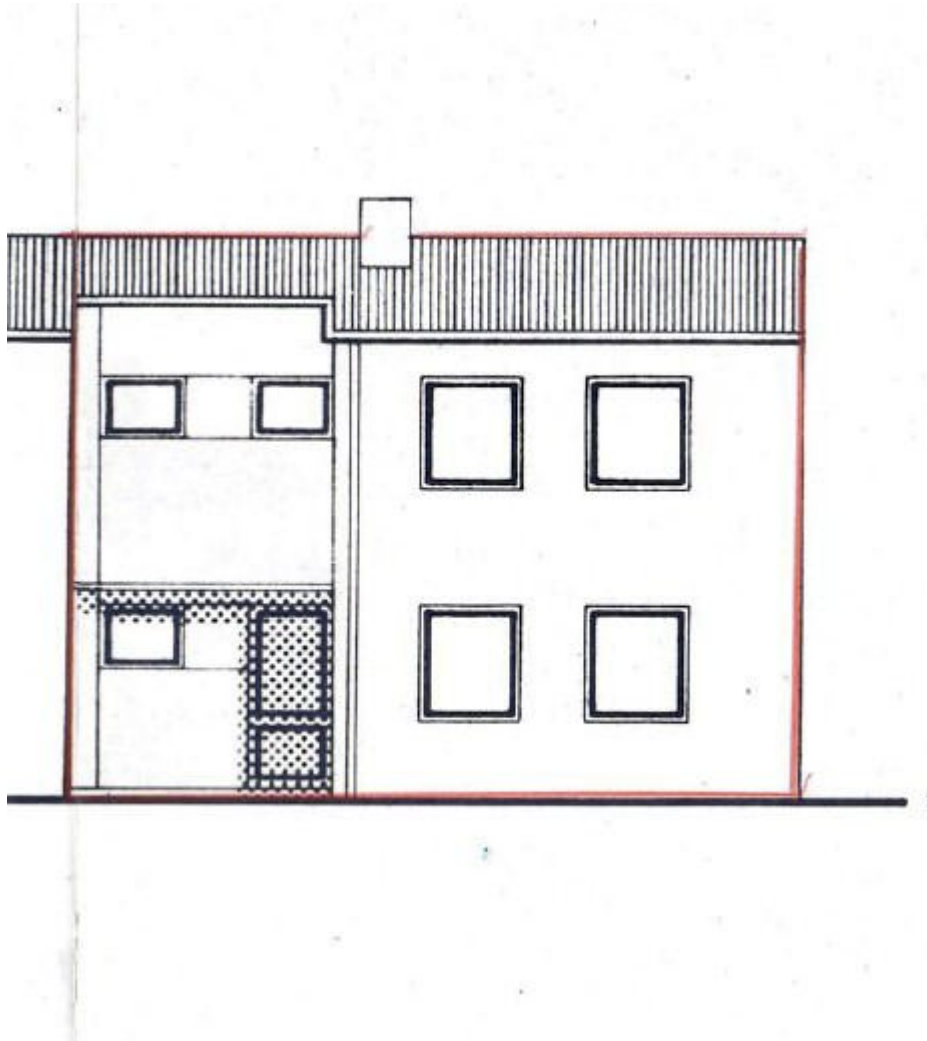
Seite 5 von 6



Ansicht

**Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de](http://www.govdata.de/dl-de)**

Seite 6 von 6



Ansicht

**Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung, Quelle: Kreis Soest, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de**

Seite 1 von 1

<u>VI. Haus 6 (b.3)</u>				
<u>Erdgeschoß:</u>				
Wohnzimmer:	5,07.3,76	=	19,06	18,49
Essplatz:	2,57.3,25	=	8,35	8,09
Arbeitsraum:	2,82.3,26	=	9,21	8,93
Küche:	2,385.3,135			
	-0,41.0,59	=	7,24	7,02
WC:	1,01.2,385	=	2,41	2,34
WF:	1,76.2,26	=	3,98	3,86
Diele:	1,30.2,51	=	3,26	3,16
Freisitz:	4,945.1,50/4	=	<u>1,86</u>	<u>1,80</u>
Übertrag:			55,37	53,69
5327-5				

<u>Ber.-Nr. 20.532</u>				
Übertrag:		=	55,37	53,69
<u>Obergeschoß:</u>				
Elternzimmer:	5,07.4,135			
	-0,40.0,59	=	20,72	20,10
Kinderzimmer 1:	5,07.2,76	=	13,99	13,57
Kinderzimmer 2:	2,825.3,26	=	9,21	8,93
Bad:	2,885.2,385	=	6,88	6,67
Flur:	1,30.2,51	=	3,26	3,16
Balkon:	4,945.1,50/4	=	<u>1,86</u>	<u>1,80</u>
			111,29	107,92
			= 107,92 qm	
			=====	

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Ansicht der Garage

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht des Carports



Bild 6: Zugang zum Garten



**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 4 von 4



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 8: Ansicht aus südwestlicher Richtung