

Michael Söhler

Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe



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

Tel.: 02734/20429

E-Mail: immobilienbewertung.soebler@gmail.com

Datum: 19.04.2026

AZ. SV: 1/26

AZ. AG: 12 K 10/25

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

G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die mit
einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune
im Hinblick auf eine unterstellte Wohnbaunutzung als Folgenutzung
bebauten Grundstücke in 57482 Wenden – Altenhof, Marienstraße 10
und einer Gehwegfläche an der Marienstraße.**



Foto Nr. 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Marienstraße aus südlicher Richtung.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune
im Hinblick auf eine unterstellte Wohnbaunutzung als Folgenutzung
bebauten Grundstücke in 57482 Wenden - Altenhof, Marienstraße 10
und einer Gehwegfläche an der Marienstraße.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schönau	2083	1,2,3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schönau	15	569
	15	672
	15	675.



Foto Nr. 2 – Ansicht des Bewertungsobjekts von der Steinritsche aus östlicher Richtung

Der Verkehrswert für die Grundstücke
wurde ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Gebäude
zum Wertermittlungstichtag 27. März 2026 wie folgt ermittelt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wert des Grundstücks
Schönau	15	569	(symbolischer Wert) 1,00 €
	15	672	(symbolischer Wert) 1,00 €
	15	675	(symbolischer Wert) 1,00 €
Wert insgesamt:			(symbolischer Wert) 3,00 €.

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Diese enthalten 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten)	2
1 Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4 Kurzbeschreibung, Sachverhalte, Historie und Besonderheiten des Auftrags.....	7
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1 Lage	9
2.1.1 Großräumige Lage.....	9
2.1.2 Kleinräumige Lage	11
2.2 Gestalt und Form	12
2.3 Erschließung	12
2.4 Privatrechtliche Situation	13
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2 Bauplanungsrecht	15
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	15
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation	15
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung	16
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2 Gaststättengebäude Bereich I	17
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	17
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion	17
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit	19
3.3 Gaststättenerweiterung und Kegelbahn Bereich II.....	21
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.3.2 Ausführung und Ausstattung.....	21
3.3.2.1 Gebäudekonstruktion	21
3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.3.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit	22
3.4 Nebengebäude	23
3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2 Gebäudekonstruktion	23
3.5 Außenanlagen.....	24
4 Verkehrswertermittlung	25
4.1 Grundstücksdaten	25
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	26
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	27
4.3 Bodenwertermittlung.....	28
4.4 Ertragswertermittlung.....	30
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.4.3 Ertragswertberechnung.....	32
4.5 Verkehrswertableitung	34
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
4.5.3 Verkehrswert	34
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	36
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	36
6 Verzeichnis der Anlagen	37
Anlage 6.1: Regionalkarte.....	im Originalgutachten
Anlage 6.2: Straßenkarte (Umgebungskarte)	im Originalgutachten
Anlage 6.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 6.4: Flurkarte NRW (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) .	im Originalgutachten
Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan.....	im Originalgutachten
Anlage 6.6: Fotos	im Originalgutachten
Anlage 6.7: Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten.....	im Originalgutachten
Anlage 6.8: Übersicht Gebäudebereiche	im Originalgutachten
Anlage 6.9: Darstellung Wohnbaugrundstücke nach Freilegung.....	im Originalgutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke bebaut mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune		
Objektadresse:	Marienstraße 10 57482 Wenden – Altenhof		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schönau, Blatt 2083 lfd. Nr. 1-3		
Katasterangaben:	Gemarkung: Schönau Flur: 15 Flurstück: 569 Flächengröße: 2 m ² Flurstück: 672 Flächengröße: 33 m ² Flurstück: 675 Flächengröße: 1.113 m ² .		

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Zwangsversteigerungsabteilung Bruchstraße 32 57462 Olpe Auftrag vom 29.01.2026 (Datum des Auftrags- schreibens)
Eigentümer:	.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	27. März 2026 Da der Versteigerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Versteigerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	27.03.2026, entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grund-

	stückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	27. März 2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Michael Söhler
Umfang der Besichtigung:	Es wurden lediglich eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung ein Abdruck des Grundbuchs vom 05.09.2025 zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen: • Übersichtskarte¹ • Straßenkarte (Umgebungskarte)¹ • Luftbild¹ • aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2026, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 22.03.2026 • schriftliche Auskunft vom 24.02.2026 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Wenden • schriftliche Auskunft vom 24.02.2026 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Wenden • schriftliche Auskunft vom 13.02.2026 aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreis Olpe • schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 11.02.2026 • schriftliche Auskunft vom 25.03.2026 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe • Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 23.03.2026 • Auskünfte zur Wasserversorgung vom 24.03.2026 durch den Wasserbeschaffungsverband Altenhof-Girkhausen • Grundstücksmarktbericht 2026 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe • digitale Bauaktenauskunft vom 24.02.2026 durch die Gemeinde Wenden • Auskünfte im Besichtigungstermin • sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

¹ Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 14.04.2026.

1.4 Kurzbeschreibung, Sachverhalte, Historie und Besonderheiten des Auftrags

Bei der in Rede stehenden Immobilie Marienstraße 10 in Wenden – Altenhof handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn und weiteren Nebengebäuden. Das in Rede stehende Bewertungsobjekt und die Grundstücke befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Der Gastronomiebetrieb wird gemäß Recherche seit ca. 20 Jahren nicht mehr ausgeübt. Seit Eigentumsübergang wurden lediglich Arbeiter im Bewertungsobjekt einquartiert. Inwieweit dies zum Wertermittlungsstichtag noch erfolgt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Gemäß der Mitteilung der Gemeinde Wenden liegt keine Gewerbeanmeldung vor.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie der verfahrensgegenständigen Immobilie, wie sie den vorliegenden digitalen Bauakten entnommen wurde:

November 1913	Katastertechnische Einmessung des Ursprungsgebäudes
8. Mai 1948	Neubau einer Getreidescheune
19. Januar 1949	Bauschein zum Neubau einer Getreidescheune (782/1142)
24. Februar 1955	Saalerweiterung und Wohnhaus-Umbauarbeiten (6,00 m Saal erweitern und Umbau Wohnhaus)
5. April 1955	Bauschein zur Saalerweiterung und Umbauarbeiten Wohnhaus (179/55) Rohbauabnahme 7. Oktober 1955 Gebrauchsabnahme 15. April 1956
15. Februar 1966	An- und Einbau einer Kegelbahn
16. Februar 1967	Baugenehmigung An- und Einbau einer Kegelbahn (AZ. 223/67) ²
15. Dezember 1967	Antrag Einbau Ölheizung
10. Mai 1968	Baugenehmigung für eine Heizölbehälter- und Ölfeuerungsanlage (AZ. 2137/67) (8.700 Liter Fassungsvermögen, Stahlblech keller-geschweißt) Schlussabnahme 21. Mai 1969
30. Mai 1978	Antrag Erweiterung der Gaststätte (Kegelbahn, Garage, Toilette, Lager- und Kühlraum)
29. August 1978	Baugenehmigung zur Erweiterung der Gaststätte (AZ. 8-174/78) Rohbauabnahme 11. Oktober 1979 Nachtrag vom 5. Dezember 1979 (Änderung im EG) Katastertechnische Einmessung September 1981
März 1993	Erwerb von Flurstück 672 durch Realteilung

² Aufgrund der Lage der dargestellten Kegelbahn wird diesseits davon ausgegangen, dass diese 1967 nicht gebaut wurde.

In dem Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden. Die verfahrensgegenständliche Immobilie wurde dem Sachverständigen trotz (mehrmaliger) telefonischer Ladungen zu dem Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Eine Aussage über die Innenausstattung und deren Innenzustand kann daher nicht getroffen werden. Somit basiert die Wertermittlung auf einer Reihe von Annahmen und den vorliegenden Bauakten. Weisungsgemäß erfolgt eine Bewertung nur nach der äußeren örtlichen Inaugenscheinnahme und den Bauakten.

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

Die Grundstücke Flurstücke 569, 672 und 675 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Da davon auszugehen ist, dass im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemäß § 63 Abs. 2 ZVG ein höherer Wert erzielt wird als im Rahmen eines Einzelausgebotes gemäß § 63 Abs. 1 ZVG erfolgt die Bewertung in diesem Gutachten für alle Grundstücke insgesamt.

Die an der Marienstraße liegende Grundstücksfläche Flurstück 569 ist als Bürgersteig ausgebaut und wird somit regelmäßig von der Öffentlichkeit genutzt. Nach schriftlicher Rücksprache mit der Gemeinde Wenden, Fachdienst Gebäude und Liegenschaften, wird dem Unterzeichner folgender Sachverhalt mitgeteilt:

„In obiger Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass die Gemeinde Wenden nach der aktuellen Beschlusslage Straßenland zum örtlichen Bodenrichtwert erwirbt. Dieser beläuft sich hier aktuell auf 85,00 Euro/qm. Im vorliegenden Fall ist wegen der Geringfügigkeit der Fläche und der Höhe der mit einem Erwerb der Fläche verbundenen Vermessungs- und Katastergebühren von hier aus kein Erwerb der Fläche beabsichtigt.“ Siehe auch Abs. 2.2 „Gestalt und Form“, Seite 12.

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend lediglich durch den Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II belastet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 6.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lenne-
stadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km² leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der walddreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Die Gemeinde Wenden liegt im Süden des Kreises Olpe im südlichsten Zipfel des Sauerlandes. Zur Gemeinde gehören insgesamt 30 Ortsteile. Mit einer Katasterfläche von 72,56 km² gehört die Gemeinde Wenden zu den Flächengemeinden im ländlichen Raum, die mit 276 Einwohnern auf einem km² erheblich unter dem Landesdurchschnitt des Landes Nordrhein – Westfalen liegt. Die Gemeinde Wenden hat in den Ortsteilen Hünsborn und Gerlingen Industrie- und Gewerbeflächen erschlossen und viele Betriebe mit guten Zukunftsaussichten angesiedelt.

Die Gemeinde, die zunächst durch drei Landstraßen an den überörtlichen Verkehr angeschlossen war, hat nach dem Bau der Bundesautobahn "Sauerlandlinie" eine hervorragende Lage an der Nord-Süd-Verkehrsachse Dortmund-Frankfurt. Mit der Fertigstellung der Autobahn Köln-Olpe mit dem Autobahnkreuz Olpe-Süd, das unmittelbar auf der Gemeindegrenze beim Ortsteil Gerlingen liegt, ist eine weitere Verbesserung in Richtung Westen erfolgt. Die Fertigstellung des Verbindungsstücks zwischen dem Autobahnkreuz bei Gerlingen und dem Anschluss an die Hüttentalstraße in Kreuztal öffnet den Weg für eine weitere wichtige Verkehrsstraße.

In der Gemeinde Wenden leben zum 31. Dezember 2024 19.415 Einwohner.

Kommunalprofil Wenden:
(31.12.2024³)

Regierungsbezirk Arnsberg	
Gemeindetyp:	
Größere Kleinstadt (10.000 Einwohner und mehr)	
Fläche insgesamt:	7.256 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.504 ha
Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche	5.751 ha
Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²):	
Insgesamt	267,6
Siedlungs- und Verkehrsdichte	1.290,9
Bevölkerungsstand:	
Wenden insgesamt	19.415
Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner (2018 – 2024):	
Wenden insgesamt	+ 2,6 %
Bevölkerungsstruktur (Anzahl):	
unter 6	1.101
6 bis unter 18	2.331
18 bis unter 25	1.294
25 bis unter 30	1.041
30 bis unter 40	2.441
40 bis unter 50	2.369
50 bis unter 60	3.146
60 bis unter 65	1.614
65 und mehr	4.078
Bevölkerungsstruktur (in Prozent):	
unter 6	~ 5,6 %
6 bis 18	~ 12,0 %
18 bis 25	~ 6,7 %
25 bis 50	~ 30,2 %
50 bis 65	~ 24,5 %
65 und mehr	~ 21,0 %
Bevölkerungsvorausberechnung:	
31.12.2024 – 31.12.2050	- 12,5 %
Durchschnittliche Wanderungen (2020– 2024):	
Zugezogene insgesamt	893
Fortgezogene insgesamt	831
Schulen insgesamt:	4.

Ort und Einwohnerzahl:

Altenhof⁴ liegt am südlichen Rand des Sauerlandes mit Höhen zwischen 360 und 440 m ü. NN. Angrenzende Orte sind Hünsborn, Girkhausen, Osthelden, Schönau und Wenden. Altenhof wurde erstmals 1416 in einer Urkunde des Klosters Herford genannt. Wirtschaftlich ist die Ortschaft gut aufgestellt und bietet durch die ansässigen Firmen zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort.

³ Quelle: www.it.nrw.de.

⁴ Quelle: www.wikipedia.de

	In Altenhof leben gemäß der Einwohnerstatistik der Gemeindeverwaltung Wenden ca. 1.276 Einwohner.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> im Westen: Köln (ca. 80 km) im Süden: Siegen (ca. 20 km) im Norden: Dortmund (ca. 90 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 110 km entfernt) <u>Autobahn:</u> im Nordwesten: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt) bzw. BAB 4 (Köln/Aachen), Anschlussstelle Gerlingen ca. 6 km entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt a.M. (ca. 155 km entfernt) Köln (ca. 80 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof in Olpe mit Anbindung an die Ruhr-Sieg-Strecke.

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt Marienstraße 10 liegt im Zentrum von Altenhof, südlich angrenzend befindet sich der Kindergarten Altenhof („Kleine Strolche“) und die Kirche St. Marien Altenhof. Die Entfernung zum Ortszentrum von Wenden beträgt ca. 5 Autominuten, wo alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Größere Einkäufe können auch in Olpe oder Hünsborn erledigt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen; die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärmbelastungen). Als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).
Infrastruktur:	In Wenden sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Die nächsten Krankenhäuser (St.-Martinus-Hospital) sind in Olpe bzw. in Freudenberg (Bethesda-Krankenhaus) vorhanden.

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

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

Beeinträchtigungen:

Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm feststellen.

Topographische Grundstückslage:

nach Westen ansteigende Grundstückslage.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form:

Flurstück 675:

Eckgrundstück, das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an die Marienstraße und im Osten an die Straße Steinritsche

Straßenfront Marienstraße: ca. 41 m

Straßenfront Steinritsche: ca. 43 m

Mittlere Breite: ca. 42 m

Mittlere Tiefe: ca. 24 m

Flurstück 672:

Grundstück ohne Anbindung an Straßenfläche

Mittlere Breite: ca. 5 m

Mittlere Tiefe: ca. 6,5 m

Flurstück 569:

Mittlere Breite: ca. 4 m

Mittlere Tiefe: ca. 0,5 m

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 569

Größe: 2 m²

Flurstück Nr. 672

Größe: 33 m²

Flurstück Nr. 675

Größe: 1.113 m².

Bemerkung:

Die Bewertungsgrundstücke verfügen über unregelmäßige Grundstücksformen.

2.3 Erschließung

Straßenart:

Wohnstraßen

Straßenausbau Marienstraße:

ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege beidseitig vorhanden, gepflastert

Straßenausbau Steinritsche:

ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege beidseitig vorhanden, gepflastert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine grenzständige Bebauung der Gebäude, keinerlei Einfriedungen vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft vom 11.02.2026 sind für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Abt Lagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Abdruck des Grundbuchauszuges vom 05.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schönau Blatt 2083 folgende Eintragung:

Abteilung II:

II/1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 10/25). Eingetragen am 26.08.2025.

Anmerkung:

Die vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach Zuschlag gelöscht wird, d.h., die Grundstücke gehen diesbezüglich lastenfrei über.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegen die Bewertungsgrundstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

Wohnungsbindung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung durch den Kreis Olpe besteht keine Wohnungsbauförderung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbe-

Energieeffizienz:

züglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

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

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für die Grundstücke liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen durch Baulasten⁵ vor.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Wenden vom 23.02.2026 ist festzuhalten, dass die in Rede stehende Immobilie Marienstraße 10 nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

⁵ Die Rechtsgrundlage für Baulasten findet sich in der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW). Hier ist die Baulast in § 83 Abs. 1 wie folgt definiert:

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

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden vom 18.02.2022 ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Bewertungsgrundstücke liegen aber im Geltungsbereich der Ortsabgrenzungssatzung Altenhof vom 22.05.1997. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der entsprechenden Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	<u>Flurstück 672 und 675:</u> baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) <u>Flurstück 569:</u> sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Die Gemeinde Wenden teilt folgenden Sachverhalt mit: <i>„Der Kanalanschlussbeitrag und die Kanalanschlusskosten nach den §§ 8 und 10 KAG sind abgegolten. Steinritsche und Marienstraße sind endgültig ausgebaut, Erschließungsbeitrag nach BauGB fällt für beide Straßen nicht mehr an.“</i>
Wasserversorgung:	Der Wasserbeschaffungsverband Altenhof-Girkhausen teilt dem Unterzeichner diesbezüglich mit: <i>„Es stehen zurzeit noch 54,64 € Abschlagszahlungen für 2026 aus. Der Eigentümer ist Barzahler, eine Einzugsermächtigung besteht nicht. Es besteht ein Wasseranschluss für das Gebäude.“</i>

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Die Grundstücke sind mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird vermutlich nicht bewohnt.

Für den durchschnittlichen Marktteilnehmer ist die Investitionsbelastung zur Schaffung angemessener, nachhaltig nutzbarer Gebäudeverhältnisse erheblich höher als der sich daraus ergebende Verkehrswertzuwachs. Aus Sicht des Sachverständigen ist somit eine sofortige Freilegung der Grundstücke mit anschließender Neubebauung die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude konnten in dem Ortstermin am 27.03.2026 nicht von innen besichtigt werden. Die Ausstattungsbeschreibung stützt sich daher weitestgehend auf den in den Besichtigungsterminen gewonnenen äußeren Anschein (Anscheingutachten, vgl. Abs. 1.4 Seite 8) als auch den vorliegenden Bauakten.

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

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

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

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

3.2 Gaststättengebäude Bereich I

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossige, freistehende, ehemalige Gaststätte, teilweise unterkellert, Dachgeschoss teilweise ausgebaut, einseitig angebaut
Baujahr:	vgl. diesbezüglich Absatz 1.4
Grundflächenzahl ⁶ (GRZ):	ca. 0,55 (bezogen auf alle bebauten Bereiche)
Geschossflächenzahl ⁷ (GFZ):	0,40 (bezogen auf alle bebauten Bereiche)
Außenmaße Bereich I:	ca. 24,52 m x 11,00 m
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.</i>
Modernisierungen:	augenscheinlich keine
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt.
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Fassade der Immobilie ist insgesamt erheblich verschmutzt und zum Teil feucht auch aufgrund der fehlenden/defekten Dachrinnen und Fallrohre. Im rückwärtigen Bereich II sind größere Putzabplatzungen vorhanden (vgl. Fotodokumentation).</i>

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton bzw. Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24 cm Bimshohlblockmauerwerk (Front zur Marienstraße)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	<u>KG-Decke</u> : Betondecke

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

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

	<u>EG-Decke:</u> Holzbalkendecke <u>DG-Decke:</u> wie vor
Hauseingang:	Eingang an der südlichen Traufseite, einflügelige Haustür mit Lichtausschnitt (Aluminiumhaustür), riemenbekleidete Türgewände, Haustür zurückgesetzt, ungepflegte Ansicht, Drahtglasscheiben gerissen
Kellereingang:	Eingangstür aus Stahl an der östlichen Giebelseite, einfaches Garagentor als Blechtor ausgebildet
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparrendach aus Nadelholz mit Aufbauten, Firstrichtung Ost-West <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Blecheindeckung <u>Gaube:</u> straßenseitig Giebelgaube, Ansichtsfläche schieferbekleidet, ebenfalls Blecheindeckung, rückwärtig eine Schleppdachgaube, Eindeckung mit Betondachpfannen, Ansichtsfläche verschiefert Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, überwiegend defekt (vgl. Fotodokumentation) 2 Schornsteine, über dem Dach verschiefert bzw. aus Ziegelsteinen ausgebildet
Anmerkung:	<i>Die Dachkonstruktion im teilweise ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht eingesehen werden. Aufgrund des Alters von Gebäudebereich I wird diesseits davon ausgegangen, dass keine Dämmung der Dachflächen vorhanden ist. Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.</i>

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 51):

Treppenhaus mit Flur, Vorrat, Öllager, Kellerraum, Waschküche, Heizung, Garage

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 52):

Windfang, Treppenhaus mit Flur; Wohnzimmer, Wohnküche
Gaststätte, 3 Gesellschaftsräume

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 53):

Treppenhaus mit Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, 3 Gästezimmer, Flur, Boden.

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung können keine Aussagen bezüglich der Innenausstattung des Gebäudebereichs I gemacht werden.

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, in den Gauben isolierverglaste Kunststofffenster, Rollläden aus Kunststoff, Außenfensterbänke als Betonplatten bzw. Aluabdeckung ausgebildet

Anmerkung: *Die Holzfenster befinden sich in einem absolut vernachlässigten, angefaulten Zustand.*

Zimmertüren: keine Aussage möglich

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: keine Aussage möglich

Heizung: gemäß vorliegenden Bauunterlagen wurde ca. 1967 eine Ölheizung mit 4 Stahlblechbehältern (à 2.000 Liter Fassungsvermögen) eingebaut

Anmerkung: *Das GEG⁸ gilt für Gebäude, die mit Hilfe von Energie beheizt oder gekühlt werden. Das GEG teilt alle Bauten nach ihrer Nutzung in Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es stellt auch unterschiedliche energetische Anforderungen an diese Kategorien und bestimmt auch, wie die entsprechenden Nachweise berechnet werden. In Bezug auf Heizungsanlagen in Gebäuden ist im GEG 2024 folgendes geregelt: Eine neue Heizung darf in einem Gebäude nur eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, wenn sie mindestens 65 Prozent ihrer bereitgestellten Wärme aufgrund erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt oder in ein Gebäudenetz einspeist. Die bisherigen Heizungsbestimmungen sind entfallen (GEG 2024 § 71). Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt die Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028. Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.*

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

Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.

Weiterhin ist geregelt:

Die oberste Geschossdecke oder das Dach muss man normgerecht dämmen.

Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.

Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten
Küchenausstattung:	keine Aussage möglich
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie aufgrund der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheits-schädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende wesentlichen Baumängel/Bauschäden festgestellt: • Fassadenrisse, Putzschäden • vermutlich Feuchteschäden.
Grundrissgestaltung:	vgl. Anlage 6.7
Wirtschaftliche Wertminderungen:	fehlende Wärmedämmung.

3.3 Gaststättenerweiterung und Kegelbahn Bereich II

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossige, nördliche angebaute Gaststätten- erweiterung (Garagenanbau mit Aufstockung), teilweise unterkellert und Kegelbahn im Nord- westen
Baujahr:	vgl. diesbezüglich Absatz 1.4
Außenmaße Bereich II:	ca. 3,50 m x 6,50 m + ca. 2,23 m x 6,13 m + ca. 8,4 m x 5,0 m Kegelbahn: ca. 2,85 m x 19,00 m + ca. 3,55 m x 3,77 m

Anmerkung:

*Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen
Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität
geprüft worden (tlw. nicht rechtwinklige Bauweise
im Bereich II). Die Angaben sind ausschließlich
für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür
ausreichend genau. Einem Erwerber wird
grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein
Aufmaß empfohlen.*

Modernisierungen:	augenscheinlich keine
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt.

Anmerkung:

vgl. Seite 17.

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Hohlblockmauerwerk (Hbl 50/M.II, Hbl. 25/M.II), 30er Mauerwerk bzw. 24er Mauerwerk (Kegelbahn)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	<u>KG-Decke:</u> Stahlbetondecke <u>EG-Decke:</u> Stahlbetondecke
Hausausgang:	Stahltür im Norden im Erdgeschoss, einflügelige Tür ohne Lichtausschnitt, Zugang über Betonbrücke, ungepflegte Ansicht
Kellereingänge:	Eingangstüren aus Blech, einfaches Garagentor als Blechtor ausgebildet
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

gemäß Bauakte Stahlbetondecke

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Blecheindeckung

Im Toiletten- und Kühlraumbereich wurden Lüftungshauben installiert.

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, überwiegend defekt (vgl. Fotodokumentation).

3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 51):
Treppenhaus bzw. Keller, Garage, Kühlraum

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 52):
Treppenhaus mit Flur; Abstellraum, Kühlraum, Vorratsraum, Toiletten Damen und Herren
Kegelraum mit angrenzender Kegelbahn

3.3.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung können keine Aussagen bezüglich der Innenausstattung des Gebäudebereichs II gemacht werden.

Fenster:	Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, keine Rollläden, Außenfensterbänke als Aluabdeckung ausgebildet, Metallgitterfenster im Kellergeschoss
Zimmertüren:	keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	rückwärtiger Zugang über Betonplatte (Brücke) mit Metallgeländer
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie aufgrund der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll

lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheits-schädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende wesentlichen Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- Fassadenrisse, Putzschäden
- vermutlich Feuchteschäden.

Grundrissgestaltung:

vgl. Anlage 6.7

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune
Baujahr:	1948
Außenmaße:	ca. 8,05 m x 10,10 m
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausmauerung, Giebelflächen blechverkleidet

Anmerkung:

Das Fachwerk der Scheune stellt sich in einem vernachlässigten Zustand dar. An der südöstlichen Gebäudeecke ist ein Fäulnisschaden erkennbar. An der nordwestlichen Giebelseite befinden sich Rankgewächse.

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente:	Bruchsteinsockel
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Decke:	vermutlich Holzbalkendecke
Dacheindeckung:	Blechdacheindeckung, Dachrinne und Fallrohr aus Zink
Fußboden:	keine Aussage möglich
Tor:	Holztor (Schiebetor)
Fenster:	Metallgitterfenster rückwärtig
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)	Fäulnisschäden Fachwerk.

Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft:

Der bauliche Zustand der Gebäude ist gemäß äußerer Inaugenscheinnahme unbefriedigend. Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist für die Immobilie mit der (ehemaligen) Gastronomienutzung bzw. einer Wohnnutzung nicht gegeben. Eine Begründung für die unwirtschaftliche Nutzung ist das Alter der Gebäude (Ursprungsgebäude geschätzt 120 Jahre alt), dem ersichtlichen Unterhaltungs- und Modernisierungsschaden und der nicht vorhandenen Nachfrage zur Nutzung obiger Gebäude. Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen, um die Grundstücke einer rentierlichen Nachfolgenutzung zuzuführen. Die in Rede stehenden Grundstücke können nur durch Freilegung und Wohnhausbebauung wieder einer wirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden.

3.5 Außenanlagen

- Straßenseitige Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte Parkplätze (Verbundsteinpflaster) im Westen an der Marienstraße
- geteerte Flächen vor dem Ursprungsgebäude und dem Anbau
- Stützmauer (abgängig) mit Geländer
- gepflasterte Terrasse hinter der Scheune
- Wiesenfläche mit Sträuchern.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune im Hinblick auf eine unterstellte Wohnbaunutzung als Folgenutzung bebauten Grundstücke in 57482 Wenden – Altenhof, Marienstraße 10 und einer Gehwegfläche an der Marienstraße zum Wertermittlungsstichtag 27. März 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schönau	2083	1, 2, 3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönau	15	569	2 m ²
Schönau	15	672	33 m ²
Schönau	15	675	<u>1.113 m²</u>
			1.148 m ² .

4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt

vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

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

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

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

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um darzustellen, dass auf Grund des desolaten Zustands der Immobilie ein negativer Ertrag erzielt wird.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt (Bodenrichtwertnummer 1286) für die Lage der Bewertungsgrundstücke **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= MI (Mischgebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 1.148 m ² .

Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.03.2026	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m ²	
Fläche	300 – 1.000 m ²	1.148 m ²	× 1,00	E 2

Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	1,10	E 3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	93,50 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	93,50 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	93,50 €/m²	
Fläche			×	1.148 m²	
beitragsfreier Bodenwert			=	107.338,00 € <u>rd. 107.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 insgesamt **107.000,00 €**

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2021 erfolgte letztmalig eine Bodenrichtwerterhöhung (von 80,00 €/m² auf 85,00 €/m²).

E 2

Der Bodenwert wird unter der Annahme ermittelt, als wären die Bewertungsgrundstücke unbebaut. Die Nutzung bei freigelegten Grundstücken ist Wohnbaunutzung. Es ließen sich 2 Baugrundstücke bilden (vgl. Teilungsentwurf Anlage 6.9). Somit wird im vorliegenden Bewertungsfall keine Anpassung an die Fläche des Richtwertgrundstücks vorgenommen.

E 3

Aufgrund der vorhandenen Ecklage des Bewertungsgrundstücks ist eine bessere bauliche Ausnutzung gegeben. Von Nachteil ist jedoch, dass durch die Zweifrontenlage der Anteil an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar, Straßenreinigung, Immissionen durch KFZ – Verkehr) zunehmen. Nach Abwägung der nutzungsbedingten Vor- und Nachteile gegenüber einem „normalen“, d.h. einseitig erschlossenen Grundstück wird vom Sachverständigen die Ecklage (bessere bauliche Ausnutzung) mit einem Zuschlag von 10% in der Bodenwertermittlung angesetzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Die verbliebenen baulichen Anlagen der Bewertungsgrundstücke werfen aufgrund ihres Alters und des desolaten, mangelbehafteten Zustandes keinen nachhaltig erzielbaren Ertrag mehr ab. Der Rohertrag verbleibt somit bei der Ermittlung des Ertrages ohne jeden Ansatz.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		0,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	0,00 €
jährlicher Reinertrag	=	0,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,00 % von 107.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	4.280,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-4.280,00 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert der freigelegten Grundstücke
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert		107.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	140.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	-33.000,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-33.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-33.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-33.000,00 €
	rd.	-33.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-140.000,00 €
• Freilegungskosten (3.115 m³ BRI x 45,00 €/m³)	-140.000,00 €
Summe	-140.000,00 €

Anmerkung:

Die Freilegungskosten wurden der Fachliteratur (Sprengnetter ProSa sowie Schmitz/Krings/Dahlhausen/Meisel - Baukosten 2024/25) entnommen als auch durch eine Fachfirma mitgeteilt. Die Kosten können nur überschlägig ermittelt werden, beinhalten keine weiteren Kosten für behördliche Genehmigungen, Straßensperrungen, Entrümpelung etc. und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Des Weiteren gelten die Kostenkennwerte ausschließlich für unbelastete Bauteile. Beim Auffinden von Schad- und Gefahrstoffen wie Asbest, Mineralfaser, Schäumen aus EPS, XPS, PU, ... sowie belastetem Holz sind eventuell Erschwernisse beim Abbruch (z.B. Schutzkleidung, Abplanung, Herstellung von Unterdruck) zusätzlich zu kalkulieren.

Der Gebäuderauminhalt wurde aus der Bauakte ermittelt.

4.5 Verkehrswertableitung

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde kein Sachwertverfahren durchgeführt, da die baulichen Anlagen aus wirtschaftlichen Gründen beseitigt werden müssen. Der zustandsbedingte Investitionsaufwand ist höher als der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, so dass man für das in Rede stehende Objekt nicht von einer rentierlichen Modernisierung bzw. Instandsetzung sprechen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Abriss des bestehenden Gebäudes auf Literaturangaben beruhen. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen.

4.5.3 Verkehrswert

Der **Ertragswert (nach dem besonderen Liquidationswertverfahren)** wurde ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Gebäude mit **-33.000,00 €** ermittelt. Im üblichen Geschäftsverkehr bedeutet dies, dass ein potentieller Interessent die Grundstücke nur erwerben wird, wenn ihm die den Bodenwert übersteigenden Kosten als Barwert vom Verkäufer erstattet werden. Der Verkehrswert ist somit negativ. Da das Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde und ein negativer Verkehrswert nicht ausgebaut werden kann, wird dieser nur für diesen Zweck mit dem symbolischen Wert von 1,00 € bemessen.

Der **Verkehrswert** für die mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Anbau sowie einer Scheune im Hinblick auf eine unterstellte Wohnbaunutzung als Folgenutzung bebauten Grundstücke in 57482 Wenden – Altenhof, Marienstraße 10 und einer Gehwegfläche an der Marienstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöнау	2083	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schöнау	15	569
Schöнау	15	672
Schöнау	15	675

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 mit dem symbolischen Wert von jeweils

1,00 €
(in Worten: ein Euro)

ausgewiesen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstellt wurde.

Freudenberg, den 19. April 2026



Michael Söhler
Michael Söhler

Hinweise zum Urheberschutz

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

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

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

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

GEG:

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

EnEV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

- [4] Baukosten 2020/2021: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.26.1.0“ (Februar 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	Regionalkarte	Maßstab ~ 1: 50.000
6.2	Straßenkarte (Umgebungskarte)	Maßstab ~ 1: 10.000
6.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 1.000
6.4	Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster)	Maßstab ~ 1: 500
6.5	Fotoübersichtsplan	
6.6	Fotos	
6.7	Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten	
6.8	Übersicht Gebäudebereiche	
6.9	Darstellung Wohnbaugrundstücke nach Freilegung	