

**Datum: 05.04.2024**

***In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Flurkarte, Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, Tel. 02351-5677-0, eingesehen werden.***

## **Gutachten**

**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie einer Pkw- Doppelgarage und eines Carports mit 2 Pkw- Einstellplätzen bebauten Grundstücks in 58579 Schalksmühle- Heedfeld, Sterbecker Straße**



Straßenansicht mit Hauseingang

**Wertermittlungsstichtag : 19.03.2024**

**Verkehrswert : 411.000,-- €**

**Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid  
Dukatenweg 6  
58507 Lüdenscheid**

**Geschäftszeichen:: 012 K 012/23**

## VERKEHRSWERTERMITTLUNG

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bundesland:                             | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Regierungsbezirk:                       | Arnsberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Kreis:                                  | Märkischer Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| Gemeinde:                               | Schalksmühle (ca. 11.200 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Gemarkung:                              | Hülscheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| Flur:                                   | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| Flurstücke:                             | 394                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 249               |
| Grundstücksgröße:                       | 952 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 40 m <sup>2</sup> |
| Grundbuch:                              | v. Hülscheid Blatt 151                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
| Eigentümer:                             | s. Grundbuch Abt. I                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Zweck des Gutachtens:                   | <p>Der Zweck ist die Verkehrswertfestlegung für das Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst.</p> <p>Das Verkehrswertgutachten soll als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens dienen.</p> |                   |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 19.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Ortstermin:                             | 19.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Teilnehmer:                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Frau [REDACTED] Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros</li> <li>2.) Herr Dipl.- Ing. Horst Krämer als vom Gericht beauftragter Sachverständiger</li> <li>3.) Herr [REDACTED] als Miteigentümer</li> </ol>                                                           |                   |

## INHALTSVERZEICHNIS

0. Grundsätze der Wertermittlung
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
2. Grundstücksbeschreibung
3. Beschreibung der baulichen Anlagen
4. Bodenwertermittlung
5. Sachwertermittlung
6. Ertragswertermittlung - nicht durchgeführt –
7. Verkehrswertermittlung

### Anlagen:

- A 1 Ausschnitt aus der Flurkarte
- A 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- A 3 Auskunft über Erschließungsbeiträge
- A 4 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- A 5 Auskunft über Wohnungsbindung
- A 6 Berechnung der Wohnflächen
- A 7 Berechnung der Bruttogrundfläche
- A 8 Auskunft Baulastenverzeichnis
- A 9 Grundriss Kellergeschoss Wohnen ,Kellerräume u. Anbau BT 1a
- A 10 Grundriss Kellergeschoss (KG)
- A 11 Grundriss EG
- A 12 skizzenhafter Grundriss DG mit ca. Innenmaßen der Räume u. Flur
- A 13 Schnitt Gebäude
- A 14 Schnitt Doppelgarage
- A 15 Schnitt Carport
- A 16 Wägungstabelle für Sachwertermittlung EFH
- A 17 Fotodokumentation
- A 18 Literatur zur Wertermittlung

### Anmerkung:

Die Anlagen A 1 bis A 16 sind in der vorliegenden Internetversion nicht dargestellt. Die Fotodokumentation A 17 erfolgt auszugsweise.

## 0. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV angewandt.

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks (bzw. Grundstücke) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebietes (§3) und der Zustand des Grundstücks am Qualitätsstichtag (§4) zugrunde zu legen.

Nach § 8 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§ 17- 20), das Sachwertverfahren (§§ 21- 23) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Auswahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

## 1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Bei der Verkehrswertermittlung von vorwiegend selbstgenutzten bebauten Wohngrundstücken und Zweifamilienhausgrundstücken ist der Verkehrswert entsprechend der einschlägigen Fachliteratur und der gängigen Bewertungspraxis vornehmlich aus dem Sachwertverfahren abzuleiten.

**Auf eine Ertragswertermittlung muss aufgrund mangelnder Vergleichsobjekte sowie vergleichbarer Wohnflächen und Baujahre sowie Fertigbauweise und Ausstattungsstandards von vermieteten Einfamilienhäusern in Schalksmühle bzw. vergleichbarer Ortsteile verzichtet werden**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

### WICHTIGE VORBEMERKUNGEN

Vom Sachverständigen wurden keine Untersuchungen vorgenommen, ob Bodenkontaminationen oder Asbestbelastungen vorhanden sind. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass keine wertmindernden Beeinträchtigungen dieser Art vorliegen, ggf. wäre hier ein Spezialexperte einzuschalten (s. „Auskunft aus dem Altlastenkataster v. Märkischen Kreis).

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### ALLGEMEINE ORTS- UND LAGEBESCHREIBUNG

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreisgebiet:                     | Märkischer Kreis                                                                                                                                                                                                                 |
| Gemeinde:                        | Schalksmühle (ca. 11.000 Einwohner)                                                                                                                                                                                              |
| Ortslage:                        | Das Bewertungsobjekt liegt in Schalksmühle im Ortsteil Heedfeld                                                                                                                                                                  |
| innerörtliche Verkehrslage:      | über öffentliche Straßen                                                                                                                                                                                                         |
| überörtliche Verkehrslage:       | Anschluss an die Autobahn A 45 „Sauerlandlinie“ zur Anschlussstelle Lüdenscheid – Nord in Richtung Dortmund ca. 3,3 km und derzeit Anschluss Lüdenscheid- Mitte In Richtung Frankfurt ca. 9 km.                                  |
| Entfernungen:                    | Zum Zentrum von Schalksmühle im Bereich „Rathausplatz“ ca. 5,5 km und Zentrum Lüdenscheid –Innenstadt ca. 7,5 km                                                                                                                 |
| öffentlicher Personennahverkehr: | Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) in näherem Umkreis vorhanden.<br>Anschlussmöglichkeiten an Nahverkehrszüge nach Hagen und Dortmund sind ab Bahnhof Schalksmühle in ca. 5,5 km Entfernung erreichbar |
| überreg. Bahnanschluss           | ICE – Anschluss ab Hauptbahnhof Hagen bzw. Dortmund                                                                                                                                                                              |
| Infrastruktureinrichtungen:      | Kindergarten, Schulen, Spielplätze und Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Umkreis von rd. 3,5 km bis 5,0 km vorhanden.                              |
| Immissionen:                     | geringer Straßenverkehrslärm                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnlage:                        | relativ ruhige Wohnlage                                                                                                                                                                                                          |
| Geschäftslage:                   | keine Geschäftslage                                                                                                                                                                                                              |

### GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

|                            |                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksart:            | Reihengrundstück (Flstck. 394) u. 40 m <sup>2</sup> Splitterfläche Wald (Flstck.249) |
| Grundstückszuschnitt:      | unregelmäßig zugeschnitten ähnelt einem Trapez                                       |
| mittlere Grundstücksbreite | ca. 26 m                                                                             |

|                                 |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mittlere Grundstückstiefe:      | ca. 36 m                                                                                                                                                                                   |
| Straßenlänge:                   | ca. 22 m                                                                                                                                                                                   |
| topographische Grundstückslage: | Grundstück rückseitig im Bereich der Bebauung Untergeschossebene mit leichtem Gefälle.                                                                                                     |
| Grundstücksqualität:            | Bauland (erschließungsbeitragsfrei)                                                                                                                                                        |
| Grundstücksnutzung:             | Wohnnutzung                                                                                                                                                                                |
| Grundstücksbebauung             | freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden                                                                                                                                            |
| aufstehende Bebauung:           | I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem DG und Einliegerwohnung im Kellergeschoss<br>1 rückseitiger 1- gesch. Anbau BT 1a zur Einliegerwohnung , 1 Pkw-Doppelgarage sowie 1 Carport |
| Grenzverhältnisse:              | leicht unregelmäßig zur Nordwestseite; insgesamt eher als trapezförmig anzusehen                                                                                                           |
| Grundstückszufahrt:             | von der Straße „Sterbecker Straße“                                                                                                                                                         |

## ERSCHLIESSUNG UND ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließungszustand:  | Das Grundstück ist erschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Art der Straße:        | Die Straße „Sterbecker- Straße“ ist eine öffentliche Straße                                                                                                                                                                                                                                            |
| Straßenausbau:         | Die Straße ist endgültig ausgebaut. Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Bürgersteige mit Verbundsteinpflaster, Einseitige Straßenbeleuchtung                                                                                                                                                             |
| Höhenlage zur Straße:  | Wohnhauseingang ca. 0,8 m über dem Straßenniveau                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Versorgungsleitungen:  | Wasser- Telefon- und Stromanschluss;<br>Solarpaneele auf Dach überwiegend zur Eigenversorgung                                                                                                                                                                                                          |
| Entsorgungsleitungen:  | Öffentliche Kanalleitung                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erschließungsbeiträge: | Die Gemeindeverwaltung Schalksmühle teilt mit, dass das Objekt an einer öffentlichen Straße liegt. Erschließungsbeiträge werden danach nicht mehr erhoben.<br>Straßenbaubeiträge und Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (KAG NW) sind danach bezahlt. |

Sonstige Abgabepflichten: Eine zukünftige Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW für eine etwaige künftige Erneuerung/ Verbesserung der Erschließungsanlage ist naturgemäß nicht ausgeschlossen.

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Planungsrechtliche Ausweisungen:

Flächennutzungsplan; Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des amtlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schalksmühle und ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.

Zulässigkeit von Bauvorhaben Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 Bau GB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben 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.

Für den Bereich in dem das Bewertungsobjekt existiert kein Bebauungsplan.

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE LASTEN, RECHTE UND BESCHRÄNKUNGEN

Grundbuch Abteilung II: Es liegt ein Grundbuchauszug, Blatt 151, vom 09.01.2024 mit letzter Änderung vom 29.11.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:  
lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4 gelöscht

lfd. Nr. 5 (betr. lfd. Nr. 3, 5 der betroffenen Grundstücke des Bestandsverzeichnisses)  
Rückauflassungsvormerkung für Holger Altmann, geboren am 06.06.1961. Bezug: Bewilligung vom 25.11.2005 (UR-Nr.327/2005, Notar Hans-Joachim Mehrens, Kierspe)

lfd. Nr. 6 (betr. lfd. Nr. 3,5 der betroffenen Grundstücke des Bestandsverzeichnisses)  
*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Lüdenscheid, K-Abteilung, 012 K 012/23).  
Eingetragen am 29.11.2023“*

Baulasten: Nach Auskunft des Märkischen Kreises sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke 249 und 394 Baulasten



im Baulastenverzeichnis des Märkischen Kreises für die Gemeinde Schalksmühle eingetragen sind.  
Es handelt sich 1. um die Übernahme der Abstandsfläche auf den Flurstücken 559 und 249 zugunsten des Flurstücks 396, 2. um die Übernahme der Abstandsfläche auf dem Flurstück 394 zugunsten des Flurstücks 769 und 771 sowie 3. um die Übernahme der Abstandsfläche auf dem Flurstück 394 zugunsten des Flurstücks 395  
(s. auch Schreiben in der Anlage mit Zeichnungen)

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises Abt. Wohnungswesen und Elterngeld per Mail vom 20.02.2024 kann auf Grund eines Hackerangriffs aus dem letzten Jahr nicht wie gewohnt eine Wohnungsbindung bestätigt bzw. Negativauskunft gegeben werden. Es liegt dort zwar eine ältere Tabelle vor, die im Normalfall alle Datensätze beinhalten sollte. Dort konnte die Mitarbeiterin das abgefragte Objekt Sterbecker Straße 37 in Schalksmühle nicht auffinden.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz

Sonstige Abgabepflichten:

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) stehen zzt. nicht an.

Sonstige wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen:

keine bekannt bzw. von amtlichen Behörden nicht mitgeteilt

Mietverträge (Laufzeit, Optionen, Miethöhen, bes. Vereinbarungen):

Das als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplante Objekt wird im EG und DG selbstgenutzt.  
Die Einliegerwohnung im KG ist vermietet.

## BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund:

Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grundwassereinflüsse wird unterstellt.

Altlasten:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises – Fachdienst 44 Umwelt –Untere Bodenschutzbehörde- ist das Bewertungsobjekt (Flur11 Flstcke. 394 weder über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.  
(Schreiben s. Anlage).

### 3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Das Grundstück ist mit einem I- geschossigem Einfamilienhaus mit Unterkellerung (BT 1) und I- gesch. Anbau Wohnzimmer und Flur für die Einliegerwohnung (BT 1a) bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Wohngebäude wurde in 1973 errichtet.

Im gleichen Zeitraum wurde der I- geschossige (BT 1a) an der nordwestlichen Rückseite des EFH in konventioneller Bauweise errichtet. Die Pkw- Doppelgarage (BT 2) wurde 1977 gebaut. Der Carport wurde ca. 2012 errichtet.

Nachstehend Beschreibung Wohngebäude

#### ART DER BAULICHKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr Einfamilienhaus</b>                          | ca. 1973                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Alter Wohnhaus:</b>                                  | ca. 51 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wirtschaftliche bzw. fiktive Gesamtnutzungsdauer</b> | ca. 80 Jahre (konventioneller Mauerwerksbau KG)<br>Erdgeschoss und Dachgeschoss sind als „Neckermann Fertig-<br>haus Typ Streif Comforthaus“ auf das KG aufgesetzt.                                                                                                                                                                      |
| <b>Alter modifiziert:</b>                               | Dämmung der Außenfassaden EG und DG<br>Beide Dachgiebel mit Naturschiefer verkleidet<br>überwiegend neue Kunststofffenster im EG u. DG und neue<br>Haustüren im EG und zur KG Einliegerwohnung<br><br>Solaranlage mit 16 Paneelen auf Dach ( 4,56 Kw/h)<br>errichtet in 2017<br>Dachausbau erfolgte schrittweise zwischen ca. 2007 -2017 |
| <b>Baujahr :</b>                                        | fiktiv 1983 ( + 10 Jahre auf tats. Bj. von 1973) s.Anlage 4<br>zur Sachwertrichtlinie und NHK 2010                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer :</b>              | ca.39 Jahre (80 Jahre – 41 Jahre)<br><br>Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die wirtschaftliche Rest-<br>nutzungsdauer des Gebäudes mit 42 Jahren festgesetzt.                                                                                                                                                                         |
| <b>Bruttogrundfläche:</b>                               | BT 1 ca. 355 m <sup>2</sup><br>BT 1a ca. 35 m <sup>2</sup><br>Pkw- Doppelgarage ca.33 m <sup>2</sup><br>Carport ca. 28 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wohnfläche insges.</b>                               | ca. 229 m <sup>2</sup> (KG. ca. 78 m <sup>2</sup> , EG ca. 92 m <sup>2</sup> incl. Balkon<br>über dem I-geschossigen Anbau                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Konstruktionsart:</b>                                | konventioneller Mauerwerksbau KG und Anbau BT 1a<br>Fertigbauweise im EG und DG                                                                                                                                                                                                                                                          |

**GRÜNDUNG**

Fundamente  
: Kiesbeton B 160

**WÄNDE**

Kelleraußenwände: Hohlblock 50/2 lt. Bauakte ( 30 cm stark)

Kellerinnenwände: KSL Mauerwerk

Geschossaußenwände EG, DG: 8 cm Dämmung auf Holzfachwerk mit Kunstharzputz

Geschossinnenwände EG: Gipskarton auf Holzfachwerk

Geschossinnenwände DG: Leichtbauwände aus Metallständerwerk mit USB

**DECKEN**

Decke über dem Kellergeschoss: Stahlbetondecke

Decke über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke

**DACH**

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach mit Dachneigung von rd. 48 Grad

Dachdeckung: Frankfurter Zementpfanne

Gaube: keine

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Kamin: Formsteine in 14/20 und 20/20

Kaminkopf: mit Schieferverkleidung und Abdeckplatte

Schneefanggitter: ohne

**ÄUSSERE WANDANSICHTEN**

Fassade: KG: Mauerwerk Kratz- bzw. Reibputz bzw. Naturschieferverkleidung  
EG +DG, 8 cm Außendämmung mit mineralischem Scheibenputz: beide Dachgiebel mit Naturschiefer verkleidet

## FENSTER, TÜREN UND TORE

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KG- Fenster:             | Holzfenster bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden in der Wohnung, im Kellerbereich Kunststofffenster tlw. Stahlgitterfenster<br>Im Wohnbereich Kunststoff- bzw. Holzfenster isolierverglast                                |
| Geschossfenster:         | Kunststofffenster isolierverglast überwiegend in 2009 erneuert<br>2 Terrassentüren aus Kunststoff ca. 1999 erneuert<br>EG- Fenster komplett mit Rollläden elektrisch steuerbar<br>DG: 4 Kunststoff. Isolierverglast in 2007 davon 2 mit Rolll.. |
| Dachflächenfester:       | DG : 3 Roto Dachflächenfenster aus Kunststoff<br><br>Spitzboden: 1 kleines Dachflächenfenster                                                                                                                                                   |
| Fensterbänke außen:      | Alublech                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fensterbänke innen       | Kunststein, bzw. kunststoffbeschichtete Holzbänke                                                                                                                                                                                               |
| Rollläden:               | In Einliegerwohnung EG-DG Wohnung –elektrisch steuerbar                                                                                                                                                                                         |
| Innentüren KG- Keller:   | Blech- und Holztür 1 Stahlblechfeuerschutztür zum Heizungsraum                                                                                                                                                                                  |
| Innentüren KG-Wohnen     | einfache glatt abgesperrte Holzfüllungstüren weiß mit Futter und Bekleidung                                                                                                                                                                     |
| Haustür EG:              | Schwere Holztür mit 21 Verriegelungen flächenbündig mit einem strukturierten Sicherheitsglasausschnitt                                                                                                                                          |
| Haustür Einlieger:       | Kunststofftür mit schmalem Isolierglasausschnitt                                                                                                                                                                                                |
| Innentüren EG:           | Furnierholztüren Ahorn mit Futter und Bekleidung                                                                                                                                                                                                |
| Innentüren DG:           | Furnierholztüren Eiche mit Futter und Bekleidung                                                                                                                                                                                                |
| Treppen                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Geschosstreppen EG:      | einläufige ¼ gewendelte Holztreppe mit Handlauf                                                                                                                                                                                                 |
| Geschosstreppe KG:       | einläufige ¼ gewendelte Betontreppe mit Handlauf                                                                                                                                                                                                |
| Geschosstreppe DG:       | einläufige ¼ gewendelte Holztreppe mit Handlauf                                                                                                                                                                                                 |
| Treppe Spitzboden:       | Einschubtreppe aus Holz                                                                                                                                                                                                                         |
| Fußboden im Keller:      | Zement- Verbundestrich                                                                                                                                                                                                                          |
| Fußböden im Hausflur EG: | gefliest                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                       |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden In Flur der Einliegerwohnung | gefließt                                                                                                                                          |
| Fußböden in den Geschossen:           | Fermacel-Trockenestrich tlw. .schwimmender Estrich im EG mit Laminat- oder Teppichboden<br>Im DG USB – Platten mit Laminat, PVC bzw. Teppichboden |
| Fußbodenbelag in Bad, WC und Dusche:  | Einliegerwohnung :. Badezimmer gefliest<br>Duschbad EG: gefliest mit ebenerdiger Dusche, Fußbodenheizung<br>Bad DG: gefliest                      |

## INNENANSICHTEN

|                                               |                                                 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Wandflächen Keller:                           | Putz mit Anstrich                               |
| Wandflächen Hausflur:                         | Glasfasertapete                                 |
| Wandflächen Wohnräume:                        | Putz mit Tapete im DG komplett Glasfasertapeten |
| Untersichten Geschossdecken der Wohnbereiche: | tlw. Holzpaneele                                |

## HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsinstallation:   | Ölzentralheizung, Heizkessel im KG, dahinter Öllagererraum mit 2 Kunststofftanks mit je 1.000 Liter Fassungsvermögen<br><br>Einliegerwohnung: Flachheizkörper u. 2 Rippenheizkörper<br>Elektrodurchlauferhitzer im Bad Handtuchheizkörper<br>EG: überwiegend Rippenheizkörper<br>Fußbodenheizung im Duschbad<br>DG: Flachheizkörper |
| Brauchwasserversorgung: | bis auf Bad im KG über Ölzentralheizung                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sanitärinstallation:    | Bad KG mit Einbauwanne , Hänge- WC und Waschtisch<br>Duschbad EG: ebenerdige Dusche, Waschtisch, Hänge- WC und Urinale<br>Bad DG: Einbauwanne u. zusätzlich Eckdusche mit Rund-<br>glastür                                                                                                                                          |
| Elektroinstallation:    | Normalausstattung zur Bauzeit bzw. deutlich besser bei nach-<br>träglichem Ausbau des DG ab 2007 und Einbau des Duschba-<br>des im EG in 2015                                                                                                                                                                                       |

## SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

|                              |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| technische Sonderbauteile:   | 1 Satellitenanlage, 1 Solaranlage ohne Speicher auf dem Dach des Wohnhauses.                                                                                                  |
| Kücheneinrichtung:           | nicht Gegenstand der Wertermittlung                                                                                                                                           |
| sonstige Bauteile            | Ausgangstreppe: von Pkw Garage zum Schuppen                                                                                                                                   |
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Wasser- , Strom- und Kanalanschluss, Telefonanschluss.                                                                                                                        |
| Garten- und Grünanlagen:     | Verbundsteinpflaster, Rasengittersteine, Waschbetonplatten                                                                                                                    |
| Garten- und Grünanlagen:     | einfache Rasenflächen mit Obstbäumen und Sträuchern                                                                                                                           |
| Balkon über I-gesch. .Anbau  | Betondecke mit dünner Dämmung und Schweißbahnen darauf WPC Dielen verlegt, mit Edelstahlpfosten mit 5 horizontalen Längsstreben aus Edelstahl oberer Abschluss mit Schiffstau |

## ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:                                                                                                  | durchaus noch zeittypische Grundrissgestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| wirtschaftliche Beurteilung:                                                                                          | durchaus zeitgemäß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vermietbarkeit:                                                                                                       | EG und DG: eigengenutzt;<br>Einliegerwohnung vermietet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| baulicher Zustand:                                                                                                    | normaler Bauzustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Reparatur- u. Sanierungsaufwand, der über einem normalen baujahrtypischen Unterhaltungszustand liegt sowie Baumängel: | Reparatur- und Sanierungsaufwand, der über einem normalen Unterhaltungszustand liegt, könnte sich durchaus wie folgt ergeben<br><br>kleinere Ausbesserungen an den Riemchenverblendern an der rückwärtigen Fassade EG- Bereich Balkon<br>WPC- Terrassendielen tlw. ausbessern<br>Kleinere Tapezier- , Maler – u. Putzarbeiten<br>Vordach Hauseingang erneuern<br><br>- Kleinmängel sowie Schönheitsreparaturen liegen vor, werden im vorliegenden Fall jedoch nicht gesondert angesetzt |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funktionsprüfung: | Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung) konnte nicht durchgeführt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schädlingsbefall: | Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe konnten ebenfalls nicht durchgeführt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sonstiges:        | <p>Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der Restnutzungsdauer.</p> <p>Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.</p> <p>Nicht überprüfbare Bauteile, wie z.B. verkleidete oder verputzte Decken oder Wände können in der Örtlichkeit auch anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann folglich keine Aussage erfolgen.</p> |

**Anmerkung:**

Die Einliegerwohnung konnte zum Ortstermin am 19.03.24 vom Sachverständigen nicht besichtigt werden, da die Mieterin nicht zuhause war.

Die Wohnung ist nach Auskunft des Eigentümers erst seit Januar 2024 vermietet.

Die Wohnung sei zuvor überwiegend saniert worden.

Die im Gutachten beigefügten Fotos der Wohnung stammen von Fotoaufnahmen des Eigentümers nachweislich aus Dezember 2023. Aus dem Bildmaterial ist zu entnehmen, dass die Wohnung nicht bewohnt war.

Energetische Qualität:

Die Energiesparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind bspw. folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)

- Die meisten elektrischen Speicherheizsysteme, die zur alleinigen Beheizung von Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten genutzt werden, dürfen ab dem 31.12.2019 nicht mehr betrieben werden
- Heizkessel, die vor dem 1.10.1978, eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden.

Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit Flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben.

Ausnahme wenn die vorhandenen Heizkessel Nieder temperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 :2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>-K) nicht überschreitet.

Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.



- 4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.
- (5) Die Absätze 2 bis 4 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

**Energieausweis:**

Die EnEV sieht vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Fall eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern auf deren Verlangen einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

**Für das Bewertungsobjekt liegt dem Bausachverständigen kein Energieausweis vor.**

Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

**Sonstiges:**

entfällt

**DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Schalksmühle bis 2030 nur ein moderater Bevölkerungsrückgang und Alterungsprozess zu erwarten.

Die relative Bevölkerungsentwicklung ist seit 2011 bis 2018 nur leicht gesunken, ab 2018 bis Ende 2022 leicht angestiegen.

Die Einwohnerzahl liegt nach den jüngsten Einwohnerdaten von 2022 bei rd. 10.000 EW

Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass sich mittelfristig das Immobilienwertniveau trotz zuletzt steigender Zinsen für eine Baufinanzierung halten wird.

#### **4. ERMITTLUNG DES BODENWERTES (§16 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorrangig durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen.

Neben den Vergleichspreisen werden auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- oder Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht die Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte werden aufgrund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise ermittelt.

Da keine repräsentative, auswertbare Menge an örtlichen Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken vorliegt, wird der Bodenwert in diesem Fall über den Bodenrichtwert ermittelt.

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid  
Tel.: 02351/966-6691

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schalksmühle.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 18.03.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheld  
Tel.: 02351/966-6691

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                                  |                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                                       | Schalksmühle                                                                                              |
| Postleitzahl                                   | 58579                                                                                                     |
| Gemarkungsname                                 | Hülscheid                                                                                                 |
| Gemarkungsnummer                               | 1009                                                                                                      |
| Ortsteil                                       | Heedfeld                                                                                                  |
| Bodenrichtwertnummer                           | 58035                                                                                                     |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>150 €/m²</b>                                                                                           |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2024-01-01                                                                                                |
| Beschreibende Merkmale                         |                                                                                                           |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land                                                                                            |
| Beitragszustand                                | erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht |
| Nutzungsart                                    | reines Wohngebiet                                                                                         |
| Bauweise                                       | offene Bauweise                                                                                           |
| Geschosszahl                                   | I                                                                                                         |
| Tiefe                                          | 35 m                                                                                                      |
| Breite                                         | 20 m                                                                                                      |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 150 €/m²                                                                                                  |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                                                                                                |
| Freies Feld                                    | 1143                                                                                                      |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 18.03.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - (GrundWertVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs- oder Baugenehmigungsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel für Bauland:

| Bodenrichtwert     | Entwicklungs-<br>zustand | Beitragszustand |              |                          |                       |                        |                        |
|--------------------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 150                | B                        | ebf             |              |                          |                       |                        |                        |
| WR                 | ASB                      | o               | I/II         | GFZ 0,8                  | t30                   | b20                    | f800                   |
| Art der<br>Nutzung | Ergänzung                | Bauweise        | Geschosszahl | Geschoss-<br>flächenzahl | Grundstücks-<br>tiefe | Grundstücks-<br>breite | Grundstücks-<br>Fläche |

**Bodenrichtwert**

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

**Entwicklungszustand**

B baureifes Land

**Art der baulichen Nutzung**

W Wohnbaufläche  
WS Kleinsiedlungsgebiet  
WR Reines Wohngebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WB Besonderes Wohngebiet  
MD Dorfgebiet  
MI Mischgebiet  
MK Kerngebiet  
G Gewerbliche Bauflächen  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet  
SO Sondergebiet  
SN Sondernutzungsflächen

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

MFH Mehrfamilienhäuser  
WO Wochenendhäuser  
FEH Ferienhäuser  
ASB Außenbereich

**Sanierungs- und Entwicklungszusatz**

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**Beitragszustand**

ebf

erschließungsbeitrags- /  
kostenerstattungsbeitragsfrei und  
abgabepflichtig nach  
Kommunallabgabengesetz  
keine Angabe erschließungsbeitrags- und  
kostenerstattungsbeitragsfrei

**Bauweise**

o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**

I-II Geschosszahl (römische Ziffer)  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
b... Grundstücksbreite in Metern  
t... Grundstückstiefe in Metern  
f... Grundstücksfläche in  
Quadratmetern

**Signaturen**

— \* — Kreisgrenze  
— \* \* — Stadt- bzw. Gemeindegrenze  
— — — Bodennichtwertgrenze

Hinweis Nutzungsbedingungen:



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid  
Tel.: 02351/966-6691

### Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

### Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

### Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW ungebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25 DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis\\_lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis_lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html> <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

**Hinweis:** Die Angaben des Bodenrichtwertes werden für ein Verkehrswertgutachten des AG Lüdenscheid benötigt.

## Bodenrichtwert:

Dieser beträgt lt. beigefügtem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Märkischen Kreises zum 01.01.2024

150,00 €/m<sup>2</sup>

Da weder in unmittelbarer Nachbarschaft noch in vergleichbarer Lage des Wertermittlungsobjektes geeignete Kaufpreise vorliegen, ziehe ich im vorliegenden Fall zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 6 der ImmoWertV die Bodenrichtwertkarte heran. Aus dieser aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss aufgestellten Übersicht durchschnittlicher gebietstypischer Lagewerte für normal zugeschnittene Baugrundstücke (Richtwertgrundstück) wird für den Abschnitt, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, für das Jahr 2023 (Stand 1.1.2024) ein Bodenrichtwert von 150 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Der Richtwert bezieht sich hierbei auf ein Richtwertgebiet für Bauflächen im „Reinen Wohngebiet „ (WR) Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstückes sind folgende:

Geschosszahl: 1 (offene Bauweise)

Tiefe: 35 m Breite 20 m

GFZ: keine

Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem KAG

Aufgrund des herangezogenen Richtwertes sowie unter Berücksichtigung der individuellen Wertmerkmale des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Grundstücksmarktlage wird der spezielle Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wie folgt ermittelt:

Der Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar vom Bodenrichtwert übernommen werden, da das Bewertungsobjekt eine leichte Übergröße von rd. 252 m<sup>2</sup> gegenüber dem Richtwertgrundstück von 700 m<sup>2</sup> aufweist. Der Bodenwert ist deshalb aus zwei Wertzonen abzuleiten. Für eine Baulandteilfläche von 700 m<sup>2</sup> wird der Bodenrichtwert ohne Zu- bzw. Abschläge übernommen. Für die übergroße Teilfläche von 252 m<sup>2</sup> des Flurstücks 394 wird sachverständig nur ein Wertansatz von 90,-- €/m<sup>2</sup> (rd. 60 % vom BRW) in Ansatz gebracht. Für die 40 m<sup>2</sup> große Waldfläche des Flurstücks 249 wird ein Bodenwert von 1,-- €/m<sup>2</sup> für angemessen gehalten

Bodenwert somit:

|                               |                                             |              |
|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Baulandteilfläche WA          | 700 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> = | 105.000,-- € |
| Übergroße Baulandteilfläche : | 252 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =  | 22.680,-- €  |
| Waldfläche:                   | 40 m <sup>2</sup> x 1 €/m <sup>2</sup> =    | 40,-- €      |

**Bodenwert insgesamt : rd. 128.000,-- €**

## 5. SACHWERTERMITTLUNG

*(gekürzter Auszug aus der Sachwertrichtlinie- SW-RL 2012 erschienen im Bundesanzeiger Verlag)*

### Verfahrensgang

(1) Im Sachwertverfahren ist

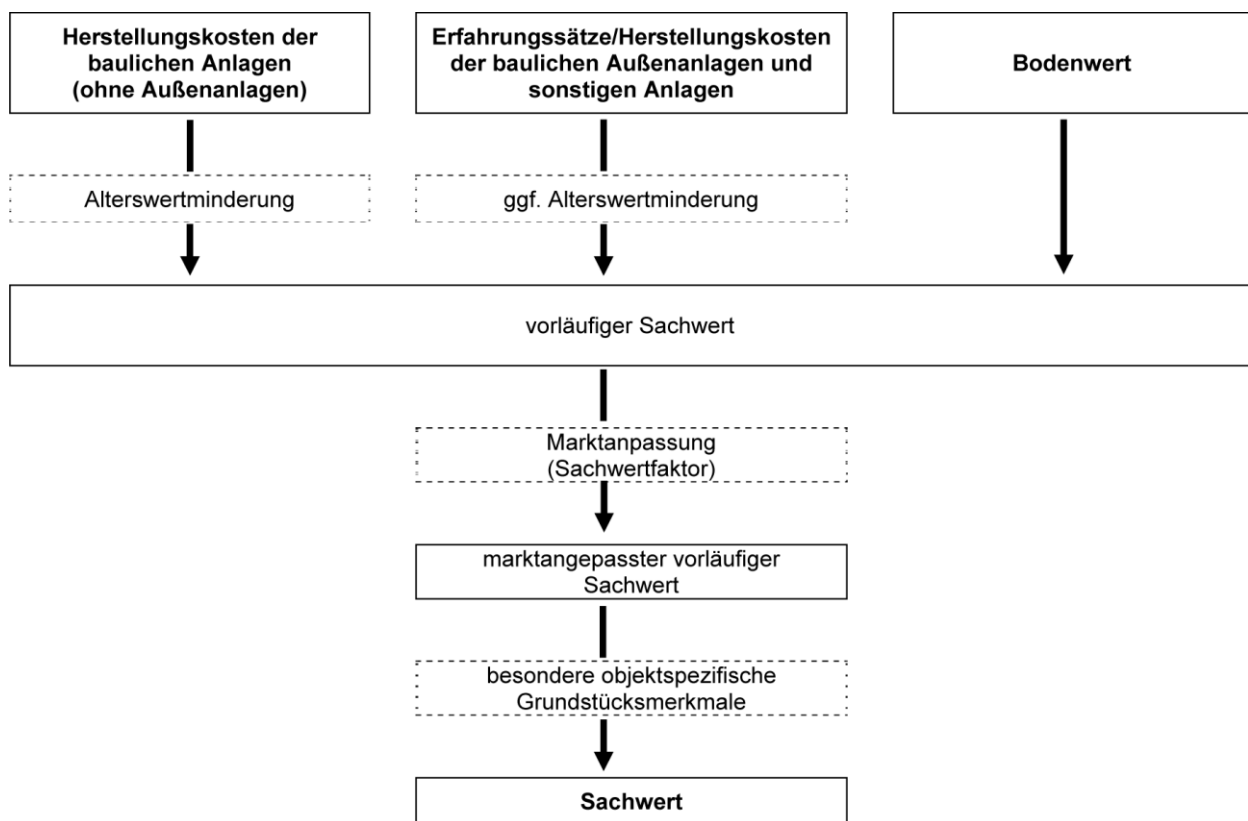
- der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV);
- der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nummer 6);
- der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

(2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks,

- der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) vorzunehmen und

- bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 ImmoWertV), um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

(3) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



### Vorläufiger Sachwert

#### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.



- (2) Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:
- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind;
  - soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen;
  - ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.
- (3) Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

#### **Allgemeines**

- (1) Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.
- (2) Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln (vgl. z. B. Nummer 4.1.1.6).
- (3) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010/2010 (Jahresdurchschnitt).

#### **Gebäudestandard**

- (1) Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.
- (2) Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.
- (3) Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommende Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

#### **Korrekturfaktoren**

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

#### **Brutto-Grundfläche**

- (1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

*Quelle: SW-RL vom 5.September.2012*

## 5.1 Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwertes für das I- geschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung im KG

### Bauteil I EFH mit Einliegerwohnung freistehend

Bruttogrundfläche nach NHK 2010 aus Typ 1.01 abgeleitet

Kostenkennwert rd. 3,0 einschl. MWST und Baunebenkosten 390 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten von Basisjahr 2010 zu 2015

822 x 129,6 1065,-- €/m<sup>2</sup>

incl. MWST u Baunebenkosten

**Baupreisindex** am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2015 = 100) Umrechng. 1,1099 von 2010-2015

161,3

Baupreisindex Statistisches Bundesamt zum Bewertungstichtag

**Normalherstellungskosten** am Wertermittlungstichtag

1718,-- €/m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten

390 m<sup>2</sup> x 1718 €/m<sup>2</sup> = 670.020,-- €

### Besondere Bauteile:

#### Baunebenkosten:

im Kostenkennwert

0% von

670.020 € =

0,-- €

enthalten

**Herstellungswert** am Wertermittlungstichtag

(einschließlich Baunebenkosten)

670.020,-- €

Übertrag: 670.020,-- €

### Korrekturfaktor(en)

Berücksichtigung Städte mit mehr als **Faktor**

EFH mit Einliegerwohnung freistehend 1,00

Korrekturfaktor:  $\frac{1,00}{1,00} \times 670.020,-- \text{ €} = 670.020,-- \text{ €}$

### Technische Wertminderung wegen Alters §23

linear

linear



Gesamtnutzungsdauer: (GND) fiktiv ca. 80 Jahre

Technisch und wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 39 Jahre

Tatsächliches bzw. fiktives Alter 41 Jahre

Technische Wertminderung (linear) -343.385,-- €

abzüglich 51,25% des Herstellungswertes

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände

(z.B. Schäden u. Mängel durch  
unterlassene Instandhaltung) siehe unter  
Pkt. 7 Verkehrswertermittlung

**EFH mit Einliegerwohnung freistehend**

**vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag**

326.635,-- €

**gerundet: 327.000,-- €**

## 5.1 SACHWERTERMITTLUNG

**Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwertes für die 2 Pkw- Fertiggaragen  
(Doppelgarage) Bj. 1977; Alter 47 Jahre ; GND fiktiv 66 Jahre; RND 19 Jahre  
BT 2**

### Bauteil II

|                                                                           |       |   |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|---|-------------|
| Bruttogrundfläche nach NHK 2010 aus Typ 14.1 - Einzelgaragen - abgeleitet |       |   |             |
| Kostenkennwert 3,5 einschl. MWST und Baunebenkosten                       |       |   | 33 m²       |
| Normalherstellungskosten von Basisjahr 2010 zu 2015                       |       |   |             |
|                                                                           | 245   | x | 129,6       |
| incl. MWST u Baunebenkosten                                               |       |   | 318,-- €/m² |
| <b>Baupreisindex</b> am Wertermittlungsstichtag                           |       |   |             |
| (Basisjahr 2015 = 100) Umrechng. 1,1099 von 2010-2015                     |       |   | 161,3       |
| Baupreisindex Statistisches Bundesamt zum Bewertungsstichtag              |       |   |             |
| <b>Normalherstellungskosten</b> am Wertermittlungsstichtag                |       |   | 512,-- €/m² |
| Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten                              |       |   |             |
|                                                                           | 33 m² | x | 512 €/m² =  |
|                                                                           |       |   | 16.896,-- € |

### Besondere Bauteile:

#### Baunebenkosten:

|                   |    |     |            |        |
|-------------------|----|-----|------------|--------|
| im Kostenkennwert | 0% | von | 16.896 € = | 0,-- € |
| enthalten         |    |     |            |        |

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Herstellungswert</b> am Wertermittlungsstichtag |             |
| (einschließlich Baunebenkosten)                    | 16.896,-- € |

**Übertrag:** 16.896,-- €

**Korrekturfaktor(en)**

Berücksichtigung **Faktor**

einseitig angebaut 0,98

Korrekturfaktor:  $0,98 \times 16.896,-- \text{ €} = 16.558,-- \text{ €}$

**Technische Wertminderung wegen Alters §23 linear**

linear ▼

Gesamtnutzungsdauer: (GND) fiktiv ca. 66 Jahre

Technisch und wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 19 Jahre

Tatsächliches bzw. fiktives Alter 47 Jahre

Technische Wertminderung (linear) -11.791,-- €

abzüglich 71,21% des Herstellungswertes

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände

(z.B. Schäden u. Mängel durch  
unterlassene Instandhaltung) siehe unter  
Pkt. 3 Beschreibung baul. Anlagen

**Pkw- Doppelgarage BT 2**

**vorläufiger Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag** 4.767,-- €

**gerundet: 4.800,-- €**

## Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

### \* Zeitwert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschaler Wertansatz für Hausanschlüsse Wasser, Strom, Einfriedung, asphaltierte Garagenzufahrt, Außentreppenanlage ) soweit vom Käufermarkt berücksichtigt wird pauschal 14.000,- € 14.000,-- €

BT 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 327.000,-- €

BT 2 Pkw Doppelgarage 5.000,-- €

Balkon über dem Anbau 7.000,-- €

Carport Zeitwert 8.000,-- €

Zeitwert der Solaranlage, Kaminofen aus Speckstein 11.000,-- €

BT 3 Holzschuppen 800,-- €

Bodenwert 128.000,-- €

Summe 507.800,-- €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (gerundet)

**508.000,-- €**

## 6. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln (§17 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden Reinertrag auszugehen (§ 17(2) ImmoWertV). Der Reinertrag (§ 18 (Absatz 2) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19). Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (§ 16 Abs. 2 WertV).

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) und es jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3) der Anlage 1 oder Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (§ 17 ImmoWertV).

**Im vorliegenden Fall wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet, da in der Regel Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, die sich auch als Wohnungen für Familienangehörige eignen - und somit dann auch oft als eigengenutzt anzusehen sind. Im vorliegenden Fall besteht für die vermietete Einliegerwohnung im KG ein separater Hauseingang.**

**Aufgrund mangelnder Vergleichsdaten von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich der Gemeinde- bzw. Ortslage sowie Alter und Ausstattung der Gebäude und vergleichbarer Wohnflächen liegen keine ausreichend gesicherten Vergleichsmieten vor.**



## 7. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wurde insgesamt mit rd. 508.000,-- € ermittelt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Pkw- Doppelgarage und einem Carport mit 2 Pkw- Stellplätzen bebauten Grundstück.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

Soweit noch nicht bei Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. Zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstückmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (§ 8 (3) ImmoWertV).

zu 1.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Märkischen Kreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 69 u.a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Danach liegt die Marktanpassung in 2023 (Berichtszeitraum 1.1. -31.12.2023) für vorläufige Sachwerte in einer Größenordnung von rd. 475.000,-- € bei **0,82**

In die Auswertung sind zwar vorläufige Sachwerte von 135.000,-- € - 648.000,-- € eingegangen.

Auf Tabellenwerte größer als 475.000 € liegen danach wegen statistisch nicht ausreichender Fälle keine Sachwertfaktoren vor.

Auf den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes wird der Sachwertfaktor auf den Bewertungsstichtag sachverständig wegen der guten Lage mit **0,82** angesetzt, da zwar im Jahr 2023 die Baupreise leicht gesunken sind und auf dem Immobilienmarkt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im oberen Preissegment durch leicht angezogene Zinsen für eine Baufinanzierung etwas eingebrochen sind. Es besteht durchaus Hoffnung, dass sich das Zinsniveau kurzfristig wieder leicht entspannt.

**Der vorläufige marktangepasste Sachwert ergibt sich sachverständig somit zu rd. 411.000,-- €. (508.000,-- € x 0,81)**

zu 2.

a) Im Baulastenverzeichnis sind einige Baulasten eingetragen die im vorliegenden Fall eher nicht wertrelevant anzusehen sind, da die Abstandsflächenbaulast für das Nachbargrundstück Hs. Nr. 37 durch die das genehmigte Carport auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 394 legalisiert wurde.

b) Die geringfügige Baulastübernahme zugunsten des jetzigen bebauten Nachbargrundstücks Flurstück 394 wird als nicht wertmindernd angesehen.

- c) Die geringfügige Baulastübernahme zugunsten des jetzigen bebauten Nachbargrundstücks Flurstück 394 wird als nicht wertmindernd angesehen.
- d) Für das Bewertungsobjekt wird festgestellt, dass sich der Reparatur- und Sanierungsaufwand für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aufgrund der Aufzählungen auf Seite 14 des Gutachtens mit einem Betrag von rd. 15.000,-- € berücksichtigt werden muss.

Der Gesamtabschlag zu 2. wird sachverständig mit einem Faktor von rd.0,9 nur für den Reparatur- und Sanierungsaufwand) insgesamt mit **rd. 13.000,-- €** ermittelt.

Der „Sachwert“ im Sinne eines Verkehrswertes ergibt sich somit zu rd. **398.000,-- €**.  
( 411.000,-- € - 13.000,-- €)

Hinweis: Im Grundbuch der Eigentümer des Grundstücks von Hülscheid Blatt 151 ist eine Rückauflassungsvormerkung für eine Person eingetragen, die zwischenzeitlich verstorben ist. Im vorliegenden Fall ist hierzu eine Grundschild in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Wie die Rückauflassungsvormerkung und die Grundschild im Grundbuch gelöscht werden können ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Der Verkehrswert wird abschließend für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück incl. 1 Pkw- Doppelgarage und 1 Carports mit 2 Pkw- Stellplätzen in 58579 Schalksmühle, Sterbecker Straße 37, Gemarkung Schalksmühle, Flur 11 Flurstücke 394 und 249 zum Bewertungsstichtag 19.03.2024 mit

**411.000,-- €**

**in Worten: vierhundertelftausend Euro**

ermittelt.

Bad Sassendorf, 05.04.2024

Horst Krämer  
Dipl.-Ing.

Zu den Fragen des Amtsgerichts:

- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Die Wohnung im EG und OG wird selbstgenutzt.
- Die Einliegerwohnung im KG ist vermietet.
- Das Bewertungsobjekt besteht aus den Flurstücken 394 und 249 bilden praktisch keine wirtschaftliche Einheit.  
Das Einfamilienhaus steht auf dem Baugrundstück Gemarkung Schalksmühle Flur 11, Flurstück 394 und weist eine Größe von 952 m<sup>2</sup> auf. Der Wert dieses bebauten Flurstücks wird mit einem Wert von 410.950,---€ angegeben.  
Das nahe gelegene unbebaute Grundstück Gemarkung Schalksmühle Flur 11, Flurstück 294 weist eine Größe von 40 m<sup>2</sup> auf. Der Einzelwert des vorgenannten Flurstücks wird mit rd. 50,-- € angegeben.
- Werte beweglicher Gegenstände (nach §§ 55, 20 ff. ZVG), auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.

#### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. 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. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

## FOTODOKUMENTATION

### Anlage A 17



1) Blick auf Einfamilienhaus mit Einlieger Wohnung Straßenansicht mit Nordostgiebel



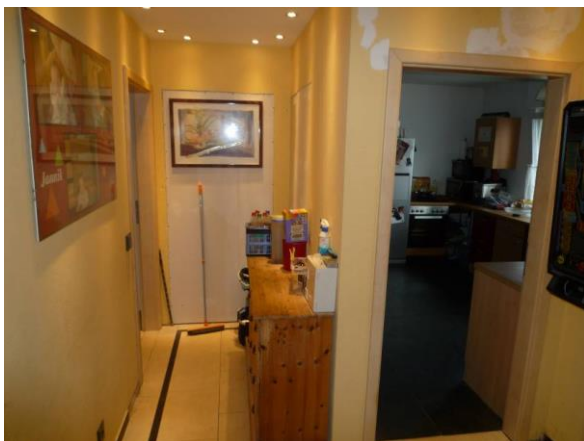
2) Blick auf Doppelgarage



3) Blick Carport



4) Balkon über I- gesch. Anbau zur Nordwestseite



5) Blick Flurbereich EG; re. Tür zur Küche, links Abgehender Flur zum Bügel- und Herrenzimmer



6) Blick in Wohnzimmer EG





7) Blick auf Duschbad EG mit Bodentiefer Dusche



8) Blick Bad im DG mit Dusche, Hänge WC Und Badewanne



9) Flurbereich im DG



10) Blick Arbeitszimmer im DG



11) Blick in Küche Einliegerwohnung



12) Blick in Schlafzimmer KG

## Literatur zur Wertermittlung

**Kleiber , Simon**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014

**Sommer/Kröll/Piehler**

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis

Haufe Verlag, 79102 Freiburg, 2008 mit aktuellen Ergänzungen

**Baupreise kompakt**

Statistische Baupreise für Baupositionen mit Kurztexten 2014

**Normalherstellungskosten NHK 2000 und NHK 2010**

**Rechtsgrundlagen**

**BBauG**

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976  
(BGBl. I, S. 2256) bzw. vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

(BGBl. I S. 2141,ber. BGBl. 1998 I S. 137

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

BGBl. I, S. 123) geändert durch EVertr. vom 31.09.1990  
(BGBl. I, S. 889,11229)  
Berliner Baurecht 1991

**Wertermittlungsrichtlinien (2016)** u.a. VW-RL(2014), EW-RL(2015), SW-RL(2012)

Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

**ImmoWertV**

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
(BGBl. I S. 2081; rechtsverbindlich seit 1.Juli 2010)

**GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung  
im Abonnement bis Ende 2019

**Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA des Märkischen Kreises**

**Anlage A 18 Literatur zur Wertermittlung**