



Amtsgericht Olpe  
Bruchstraße 32

57462 Olpe

## Thomas Feldmann

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

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

Datum: 25.02.2026  
**AZ-AG: 12 K 13/25**  
AZ-SV: 393/2026

## Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks  
**D-57486 Drolshagen-Schreibershof, Listerstraße 11**



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 04.02.2026

**309.000,00 €**

Ausfertigung: Internetausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten einschließlich Anlageseiten.

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Bewertungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Wesentliche Angaben/Daten</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Grundstück</b> .....	<b>5</b>
5.1. Lagemerkmale .....	5
5.1.1. Makrolage .....	5
5.1.2. Mikrolage .....	5
5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe .....	6
5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5) .....	6
5.3. Erschließung .....	6
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens .....	7
5.5. Flächennutzungsplan .....	7
5.6. Bebauungsplan .....	7
5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen .....	7
5.8. Grundbuch .....	7
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens .....	8
5.10. Baulastenverzeichnis .....	8
5.11. Denkmalschutz .....	8
5.12. Wasserschutz .....	8
5.13. Altlasten .....	8
5.14. Immissionen .....	8
5.15. Bergbau .....	8
5.16. Privatrechtliche Situation .....	8
<b>6. Objektbeschreibung / Außenanlagen</b> .....	<b>8</b>
6.1. Objektart .....	8
6.2. Baujahr .....	8
6.3. Nutzung .....	8
6.4. Flächen- und Maßangaben .....	8
6.4.1. Bebaute Flächen .....	9
6.4.2. Wohnfläche .....	9
6.4.3. Nebennutzfläche .....	9
6.4.4. Bruttogrundfläche .....	9
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung .....	9
6.6. Ausführung und Ausstattung .....	9
6.7. Technische Ausstattung .....	10
6.8. Energetische Bauqualität .....	10
6.9. Barrierefreiheit .....	11
6.10. Außenanlagen .....	11
6.11. Bauschäden/Baumängel .....	11
6.12. Modernisierungen .....	11
6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung .....	11
6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten .....	11
<b>7. Verkehrswert</b> .....	<b>12</b>
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen .....	12
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung .....	12
<b>8. Berechnungen</b> .....	<b>15</b>
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung .....	15
8.2. Bodenwertermittlung .....	17
8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen .....	17
8.4. Sachwertberechnung .....	24
8.1. Sachwertberechnung: Garage .....	25
8.2. Verkehrswertfeststellung mit Begründung .....	26

## **1. Bewertungsgrundlagen**

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023 (ImmoWertA)

## **2. Literaturverzeichnis**

- (1) Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
10., neu bearbeitete Auflage 2025
- (2) Petersen  
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon  
Wertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2026
- (5) Schmitz/Gerlach/Meisel  
Baukosten 2024/2025  
Neubau – Ein- und Mehrfamilienhäuser  
23. Auflage 2024
- (6) Dahlhaus/Krings/Schmitz  
Baukosten 2024/2025  
Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung  
25. Auflage 2024
- (7) Kleiber  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
10. neu bearbeitete Auflage 2025
- (8) Kleiber-Digital  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH  
[www.kleiber-digital.de](http://www.kleiber-digital.de)
- (9) Kleiber  
ImmoWertV (2021)  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

### **3. Vorbemerkung**

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 05.01.2026 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

**bebaute Grundstück  
Listerstraße 11  
57489 Drolshagen-Schreibershof**

zu erstellen.

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

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

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

### **4. Wesentliche Angaben/Daten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe
Auftrag vom:	05.01.2026
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des Wohnhauses Listerstraße 11, 57489 Drolshagen-Schreibershof
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Eigentümer gem. Grundbuch:	██
Art des Bewertungsobjekts:	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, angebaute Garage und Einliegerwohnung  Baujahr Ursprungsbaujahr ca. 1928, Garagenanbau ca. 2003 Modernisierungen ab 2023 Wohnfläche: ca. 201 m <sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 41 m <sup>2</sup> (Garage)
Objektadresse:	Listerstraße 11, 57489 Drolshagen-Schreibershof
Grundbuch:	Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Dumicke, Blatt 2207
Grundstücksgröße:	612 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Dumicke, Flur 4, Flurstück 75

---

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuchauszug</li><li>2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>3. Bauakte (Garagenanbau) des Kreis Olpe</li><li>4. Anliegerbescheinigung der Stadt Drolshagen</li><li>5. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Drolshagen</li><li>6. Baulastenauskunft des Kreis Olpe</li><li>7. Unterlagen der Sparkasse ODW</li><li>8. Grundstücksmarktbericht 2025 – Kreis Olpe</li></ol>
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2026
Qualitätsstichtag:	04.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	04.02.2026
Umfang der Ortsbesichtigung:	Alle Räume und alle Grundstücksteile waren zugänglich und konnten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 350px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)</p>
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren

## 5. Grundstück

### 5.1. Lagemerkmale

#### 5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 712,11 km<sup>2</sup>. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

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

Die Stadt Drolshagen besteht aus 58 Ortschaften, von einzelnen Gehöften über Dörfer mit wenigen Häusern bis hin zum Zentralort Drolshagen. Die Stadt Drolshagen hat ca. 12.100 Einwohner und liegt im westlichen Bereich des Kreises Olpe.

#### 5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt Ortsteil Schreibershof. Schreibershof hat ca. 500 Einwohner. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als zufriedenstellend einzustufen. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar am Bewertungsobjekt. Der Bahnhof von Olpe ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Kindergärten und eine Grundschule sind in Schreibershof vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in Olpe und Drolshagen. Die Universität Siegen ist ca. 35 Autominuten entfernt.

Schreibershof verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens muss in Drolshagen oder Olpe gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

### **5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe<sup>1</sup>**

Laut einer Analyse des Pestel-Instituts besteht im Kreis Olpe ein Bedarf von etwa 460 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2028, um den aktuellen Mangel von rund 1.220 Wohnungen zu decken.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist rückläufig. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 wurden lediglich 93 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 17 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Trotz eines Leerstands von etwa 2.370 Wohnungen (3,8 % des Bestands) sind viele dieser Objekte aufgrund ihres Zustands nicht sofort bewohnbar.

Der Bevölkerungsrückgang schwächt sich ab; Familien und ältere Paare stellen die größte Nachfragegruppe.

Fazit: Der Immobilienmarkt im Kreis Olpe zeigt eine heterogene Entwicklung. Während die Preise für Einfamilienhäuser in einigen Bereichen leicht rückläufig sind, bleiben die Preise für Eigentumswohnungen/Mehrfamilienhäuser stabil oder steigen leicht, abhängig von der Lage. Der bestehende Wohnraumangel und die rückläufigen Baugenehmigungen könnten mittelfristig zu weiterem Preisdruck führen. Für potenzielle Käufer und Investoren bietet der Markt sowohl Chancen als auch Herausforderungen, abhängig von der spezifischen Lage und dem Segment.

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

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Listerstraße“ und die Straße „Zum „Eckkamp“. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Grundstücksfront: ca. 29 m (Listerstraße)

Grundstücksfront: ca. 25 m (Zum Eckkamp)

Grundstückstiefe: ca. 20 m im Mittel

Topografie: leicht bis mittel nach Südost abfallend

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

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

## **5.3. Erschließung**

Straße: Die „Listerstraße“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden. Die Straße „Zum Eckkamp“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Medien: DSL-Anschluss ist vorhanden. Mobilfunkabdeckung ist gegeben

Das Grundstück ist somit voll erschlossen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Internetrecherche

Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen. Ein Straßenbaubeitrag nach dem KAG NRW sowie ein Ausgleichsbetrag nach dem BauGB fallen nicht an. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag und der Wasseranschlussbeitrag nach dem KAG NRW sind nicht mehr zu zahlen<sup>2</sup>.

#### 5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

#### 5.5. Flächennutzungsplan<sup>3</sup>

Das Grundstück ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

#### 5.6. Bebauungsplan<sup>4</sup>

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

#### 5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen<sup>5</sup>

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der „Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Schreibershof/Brink vom 09.05.2005 unter Berücksichtigung der Änderungssatzung vom 21.11.2006“.

#### 5.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Dumicke, Blatt 2207:

*Bestandsverzeichnis:*

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1		Dumicke	4	75	Gebäude- u. Freifläche, Listerstraße 11		6	12

*Abteilung II:*

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe K, 12 K 13/25). Eingetragen am 13.11.2025.
4	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe L, 12 L 5/25). Eingetragen am 13.11.2025.

*Abteilung III:*

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

<sup>2</sup> lt. Auskunft der Stadt Drolshagen vom 14.01.2026

<sup>3</sup> lt. Internetrecherche vom 09.02.2026

<sup>4</sup> lt. Internetrecherche vom 09.02.2026

<sup>5</sup> lt. Internetrecherche vom 09.02.2026

---

Fazit: Es sind keine wertbeeinflussenden Rechte vorhanden.

#### **5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens**

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

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

#### **5.10. Baulastenverzeichnis<sup>6</sup>**

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten eingetragen

#### **5.11. Denkmalschutz<sup>7</sup>**

Nicht gegeben

#### **5.12. Wasserschutz<sup>8</sup>**

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

#### **5.13. Altlasten<sup>9</sup>**

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

#### **5.14. Immissionen**

Leicht erhöhter Verkehrslärm durch die direkt angrenzende Straße.

#### **5.15. Bergbau<sup>10</sup>**

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

#### **5.16. Privatrechtliche Situation**

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

Mietvertragliche Bindungen bestehen für die Einliegerwohnung.

### **6. Objektbeschreibung / Außenanlagen**

#### **6.1. Objektart**

Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, angebaute Garage und Einliegerwohnung.

#### **6.2. Baujahr**

Das Baujahr konnte nicht genau ermittelt werden. Aufgrund der Bauweise und einer Ansichtszeichnung auf der ein Datum verzeichnet ist, wird ein Baujahr 1928 angenommen. Der Garagenanbau erfolgte lt. Bauakte 2003.

#### **6.3. Nutzung**

Zu Wohnzwecken

#### **6.4. Flächen- und Maßangaben**

Vorbemerkung: Die Flächen wurden teilweise der mir überlassenen Unterlagen und der Liegenschaftskarte entnommen und teilweise selbst berechnet bzw. geschätzt. Sie weichen

---

<sup>6</sup> lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 15.01.2026

<sup>7</sup> lt. Internetrecherche vom 09.02.2026

<sup>8</sup> gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 09.02.2026

<sup>9</sup> lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 09.02.2026

<sup>10</sup> gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen) vom 09.02.2026

zum Teil von den bestehenden DIN-Vorschriften ab und dienen nur dieser Wertermittlung. Vorhandene Daten wurden plausibilisiert.

**6.4.1. Bebaute Flächen**

ca. 107 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)

ca. 51 m<sup>2</sup> (Garagenanbau)

**6.4.2. Wohnfläche**

EG: ca. 52 m<sup>2</sup>

1. OG: ca. 80 m<sup>2</sup>

DG: ca. 69 m<sup>2</sup>

Summe: ca. 201 m<sup>2</sup>

**6.4.3. Nebennutzfläche**

KG: ca. 23 m<sup>2</sup>

**6.4.4. Bruttogrundfläche**

ca. 321 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)

ca. 51 m<sup>2</sup> (Garagenanbau)

**6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung**

Klassische, funktionale Grundrissgestaltung.

**6.6. Ausführung und Ausstattung<sup>11</sup>**

Konstruktionsart: Mauerwerksbau/Fachwerksbau

Fundament: vermutlich Bruchsteinfundamente

Außenwände: Mauerwerk/Fachwerk

Fassade: Außenputz, Faserzementschiefer

Anmerkung: Sockelputz fehlt

Lt. Aussage des Eigentümers ist ein 16 cm  
Wärmedämmverbundsystem aufgebracht worden.

Innenwände: Mauerwerk/Fachwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecke/Holzbalkendecke/Kehlbalkenlage

Treppen: Stahl- und Holzkonstruktion

DG: Bodeneinschubtreppe

Dach: Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Krüppelwalmdach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit  
Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech

Fenster/Rolläden: Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit  
Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Kunststoff mit  
Isolierverglasung

Rolläden sind überwiegend vorhanden

Türen: Überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit  
Glaseinsatz

---

<sup>11</sup> Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen, den mir überlassenen Unterlagen und der Bauakte.

Bodenbeläge:	Keramische Platten, PVC, Laminat
Wände u. Decken:	Überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, Decken teilweise mit Holzpaneelen verkleidet
Sanitärausstattung:	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC im EG (aus ca. 1970)  Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC im 1. OG  Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC im DG
Sonstiges:	Garagenanbau  Eingangsüberdachung im EG

### 6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Öl-Zentralheizung ohne Funktion Anmerkung: Das 1. OG und das DG sind derzeit nicht beheizt. Für den Einbau einer Wärmepumpe sind die notwendigen Installationen (lt. Aussage des Eigentümers) bereits vorhanden.  Die Einliegerwohnung im EG wird mit Nachtspeicheröfen und einem Festbrennstoffofen beheizt
Warmwasser:	Dezentral elektrisch
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation
Sonstiges:	Festbrennstoffofen im EG

### 6.8. Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt bzw. liegt mir nicht vor. Nach meinen Recherchen und unter der Prämisse, dass eine Wärmepumpe zukünftig eingebaut wird, hat das Bewertungsobjekt einen Endenergiebedarf von ca. 40 kWh/m<sup>2</sup>a bis 50 kWh/m<sup>2</sup>a und einen Primärenergiebedarf von 70 kWh/m<sup>2</sup>a bis 90 kWh/m<sup>2</sup>a (Bedarfsausweis). Aufgrund dessen ist das Bewertungsobjekt der Energieeffizienzklasse A bis C zuzuordnen.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder -verbrauch*
A+	unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
A	30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
B	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
C	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)
D	100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E	130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)
F	160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)
G	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Im Rahmen der Besichtigung wurde folgendes vorgefunden:

- Wärmedämmverbundsystem (16 cm)
- Derzeit Nachtspeicheröfen im EG, Festbrennstoffofen im EG, keine Heizung im 1. OG und DG, Installation für Wärmepumpe vorhanden
- Keine Flächenheizung (Fußbodenheizung, Deckenheizung etc.)
- Kellerdecke ungedämmt
- Kunststofffenster
- Keine Lüftungsanlage
- Kleine Solarthermieanlage

Fazit: Das Objekt genügt den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz teilweise.

#### **6.9. Barrierefreiheit**

Im Rahmen der Besichtigung wurde folgendes vorgefunden:

- Treppen im Haus
- Steckdosen und Schalter höher als 85 cm
- Türen 80 cm breit

Fazit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

#### **6.10. Außenanlagen**

Rasenflächen, Pflasterflächen, Beete, Sträucher

#### **6.11. Bauschäden/Baumängel**

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich wie folgt zu erkennen:

- Keine Heizung für das 1. OG und das DG
- Sockelputz fehlt
- Außenanlagen stark vernachlässigt
- Bäder im 1. OG und DG nicht fertig installiert

#### **6.12. Modernisierungen**

Umfangreiche Modernisierungen von Dach, Fassade, Fenster, Gas-/Wasserinstallation, Elektroinstallation und Innenausbau ab 2023.

Die Wohnung im EG wurde nicht modernisiert.

#### **6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ländlicher Lage von Drolshagen-Schreibershof. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen, teilweise neuwertigen Zustand. Modernisierungen wurden ab 2023 umfangreich durchgeführt. Die derzeitige Nachfragesituation zieht wieder an und ist als positiv zu bewerten. Die Marktfähigkeit wird als gut bis befriedigend eingeschätzt.

#### **6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten**

Gering

## **7. Verkehrswert**

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

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

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

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

#### Normierte Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler

---

<sup>12</sup> Vgl. § 6 ImmoWertV

Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

#### Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

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

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

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

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.<sup>19</sup>

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

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

<sup>17</sup> Vgl. § 10 ImmoWertV

<sup>18</sup> Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

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

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

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

#### Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

#### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

## **8. Berechnungen**

### **8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung**

#### **Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung**

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

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

merkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

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

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

#### Vergleichswerte

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

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

#### Bodenrichtwert

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Drolshagen
Gemarkungsname	Dumicke
Ortsteil	Schreibershof
Bodenrichtwertnummer	1504
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>75 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	3
Freies Feld	Region II

#### Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

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

#### Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m<sup>2</sup> verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

## 8.2. Bodenwertermittlung

	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Wertermittlungsstichtag	04.02.2026
Fläche	612 m <sup>2</sup>
baureifes Land	ja
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Vollgeschoss	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 75,00 €

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück. Somit muß der Richtwert nicht angepasst werden.

vorläufiger Bodenwert: 45.900,00 €

**Der Bodenwert beträgt somit rd.: 46.000,00 €**

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

### Allgemeines

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

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

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

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

<sup>21</sup> siehe auch ImmoWertV

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

### Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als Einfamilienhaus des Typs 1.31 (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ausgebaut) einzustufen.

### Kostenkennwert

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer		0,5		0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.31	756	840	966	1160	1454	
Gebäudestandardkennzahl						3,15

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

Außenwände	0,5 x 23% x 966 + 0,5 x 23% x 1160	244 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15% x 840 + 0,5 x 15% x 1160	150 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 966	106 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 966	106 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 966	106 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 966	48 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 966 + 0,5 x 9% x 1160	96 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,5 x 9% x 840 + 0,5 x 9% x 966	81 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 966	58 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>995 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert von 995,00 €/m<sup>2</sup>-BGF.

### Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp ist in den NHK 2010 ein Korrekturfaktor von 1,05 angegeben. Er wurde entsprechend berücksichtigt.

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

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

Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV. Quartal 2025) beträgt 135,0 (2021=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index mit dem Verkettungsfaktor 1,411930815 multipliziert werden. Somit ergibt sich  $135,0 \times 1,411930815 = 190,6$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage von Grundrisszeichnungen der Bauakte, des Liegenschaftskatasters und eigenen Berechnungen mit rd. 321 m<sup>2</sup> ermittelt.

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

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

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

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags

zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

Wertrelevante Modernisierungen wurden durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Bei einem Baujahr 1928 ergibt sich somit gem. Modell der AGVGA bzw. der ImmoWertV eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und ein fiktives Baujahr 1992.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>14</b>

#### **Berechnung des fiktiven Baujahrs**

Baujahr	1928
Modernisierung	ab 2023
Punkte	14
Modernisierungsgrad	überwiegend
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Gebäudealter	98 Jahre
modifizierte RND	46 Jahre
fiktives Baujahr	1992

#### **Alterswertminderung**

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

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer (interpoliert) von 46 Jahren, beträgt die lineare Alterswertminderung (gem. ImmoWertV) rd. 43,00 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,43.

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

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

Die Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse) werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Ich erachte für das Bewertungsobjekt einen Ansatz in Höhe von 6.000,00 € als marktkonform und angemessen.

### **Marktanpassung – Sachwertfaktoren**

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

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

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

Methode:

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

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

§ 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

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

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2021 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,619995051 \times \text{Sachwert} + 76.199,51$$

$$P1 = 0,619995051 \quad (\text{Steigungsfaktor})$$

$$P2 = 76.199,51 \quad (\text{Achsenabschnitt})$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel ermittelt:

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

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 100.00,00 € und 750.000,00 €<sup>22</sup>.

Gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor (interpoliert) 0,80.

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

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

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

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

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

#### **Baumängel und Bauschäden**

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

#### **Wirtschaftliche Überalterung**

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

<sup>22</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 – Kreis Olpe

#### Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

#### Freilegungskosten

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

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

#### Bodenverunreinigungen

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

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

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

#### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

Bei der Besichtigung konnten augenscheinliche Bauschäden/Baumängel erkannt werden (siehe Punkt 6.11). Sie werden grob überschlägig geschätzt und mit 30.000,00 € als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Ansatz gebracht.

Außerdem gibt es keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekt, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

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

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

## 8.4. Sachwertberechnung

### Sachwertberechnung nach ImmoWertV

#### Basisdaten Wertermittlungsobjekt

Jahr der Wertermittlung	2026
Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1928
Bewertungsrelevantes Baujahr	1992
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,43
Regionalfaktor des örtlichen Gutacherausschusses	1,0
Bruttogrundfläche (BGF)	321 m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2021	135,0
Baupreisindex 2010	190,6
Baupreisfaktor 2010 (=Baupreisindex ÷ 100)	1,906

#### Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie	Zweifamilienhaus
Gebäudetyp	1.31
Ausstattungsstandardstufe	3,15
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF inkl. 17 % Baunebenkosten	995,00 €

#### Berechnung

Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>		995,00 €
Indexierung Basis 2010	1,906	
Bruttogrundfläche	321,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten		608.766,87 €
Alterwertminderung	43%	

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **346.997,12 €**

Zeitwert bauliche Außenanlagen	6.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Garagenanbau siehe Punkt 8.1))	25.000,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile	
Bodenwert	46.000,00 €

#### Vorläufiger Sachwert **423.997,12 €**

Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,80	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)		339.197,69 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-30.000,00 €

#### Sachwert (gerundet) **309.000,00 €**

### 8.1. Sachwertberechnung: Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine angebaute Garage. Bei einer Standardstufe 4, einem Baupreisindex von 1,906, einer Bruttogrundfläche von 51 m<sup>2</sup>, einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, einer sich aus der Gesamtnutzungsdauer ergebenden Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einer sich wiederum daraus ergebenden Alterswertminderung von rd. 38 % ergibt sich ein Sachwert/Zeitwert von rd. 29.000,00 €. Die Garage wurde an das Gebäude angebaut. Somit ist eine Wand abzuziehen. Ein Abschlag von 4.000,00 € ist angemessen. Somit ergibt sich ein Wert von 25.000,00 €.

Standardstufe	4
NHK 2010	485,00 €
Zu-/Abschlag	
Index	1,906
BGF	51,00 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten	47.144,91 €
Baujahr	2003
übliche GND	60 Jahre
relevante GND	60 Jahre
Alter	23 Jahre
RND	37 Jahre
Alterswertminderung	0,38330
vorl. Sachwert	29.074,27 €
BoG	- 4.000,00 €
Sachwert rd.	25.000,00 €

## 8.2. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Sachwert: 309.000,00 €

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

**309.000,00 €**

ermittelt.

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

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

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber) Nein.
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.  
Zubehör, welches zusätzlich bewertet werden müsste, ist nicht vorhanden.
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind. Nein.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen. Nein.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten). Siehe Punkt 5.10.
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung. Eine Wohnungsbindung besteht nicht.
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen. Nicht vorhanden.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan. Siehe Anlagen.
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit. Siehe Anlagen.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja.

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

Olpe, den 25.02.2026

---

Thomas Feldmann



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

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



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

---

<b>Anlagenverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Anlage 1	Fotodokumentation .....	29
Anlage 2	Übersichtskarte .....	42
Anlage 3	Karte von Drolshagen-Schreibershof .....	43
Anlage 4	Luftbild .....	44
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	45

**Anlage 1 Fotodokumentation**



Front-/Seitenansicht



Frontansicht



Rück-/Seitenansicht/Garage



Seitenansicht



Seitenansicht



Rück-/Seitenansicht



Keller



Bad EG



Festbrennstoffofen EG



Küche EG



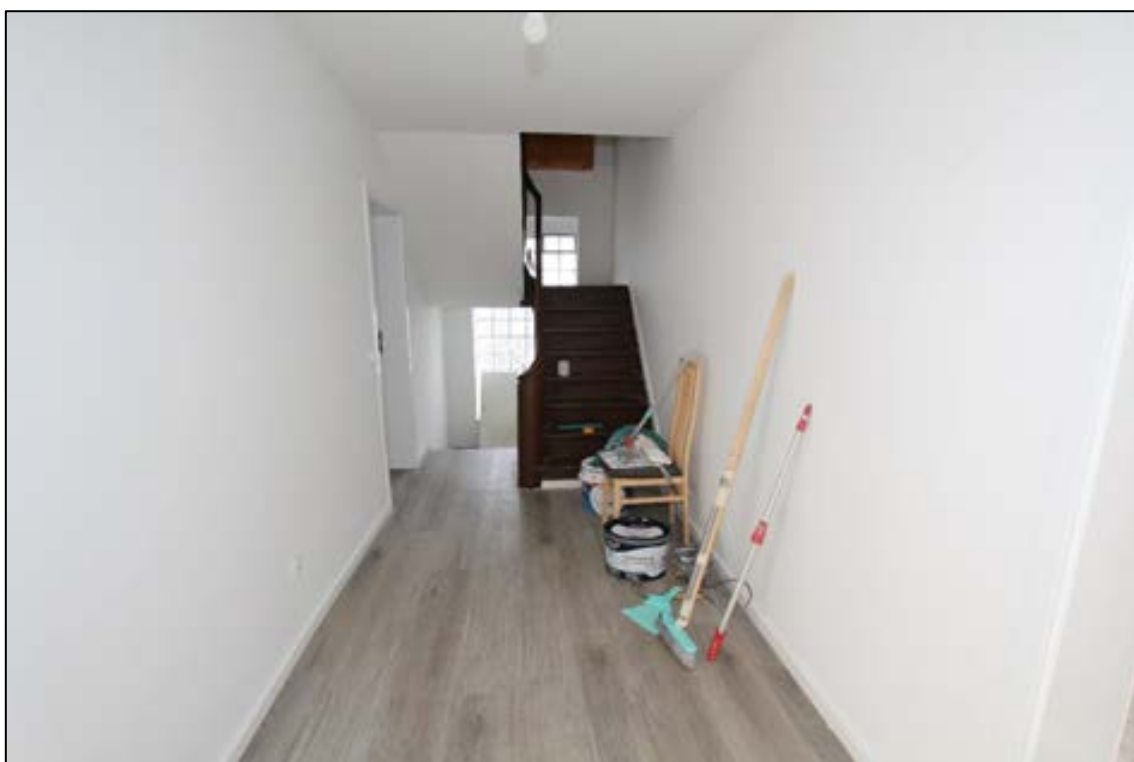
Wohnen EG



Schlafen EG



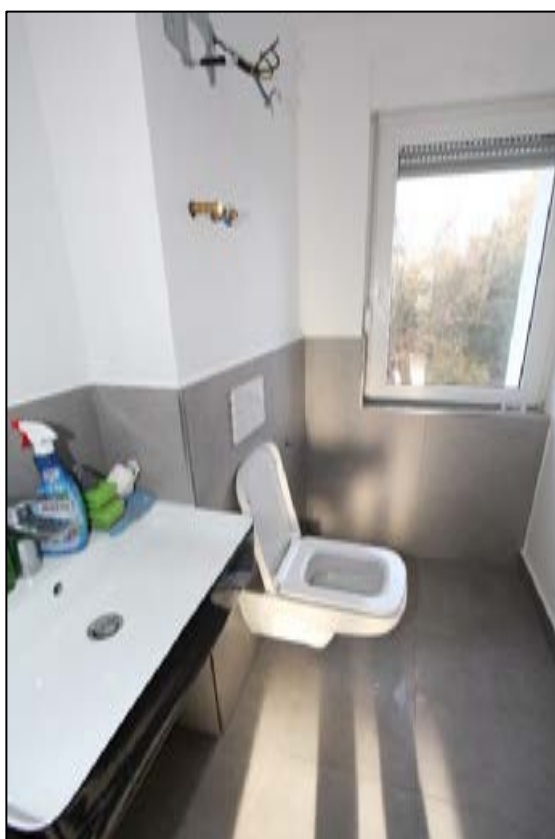
Keller zur Wohnung EG



Flur OG



Bad OG



Bad OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Küche OG



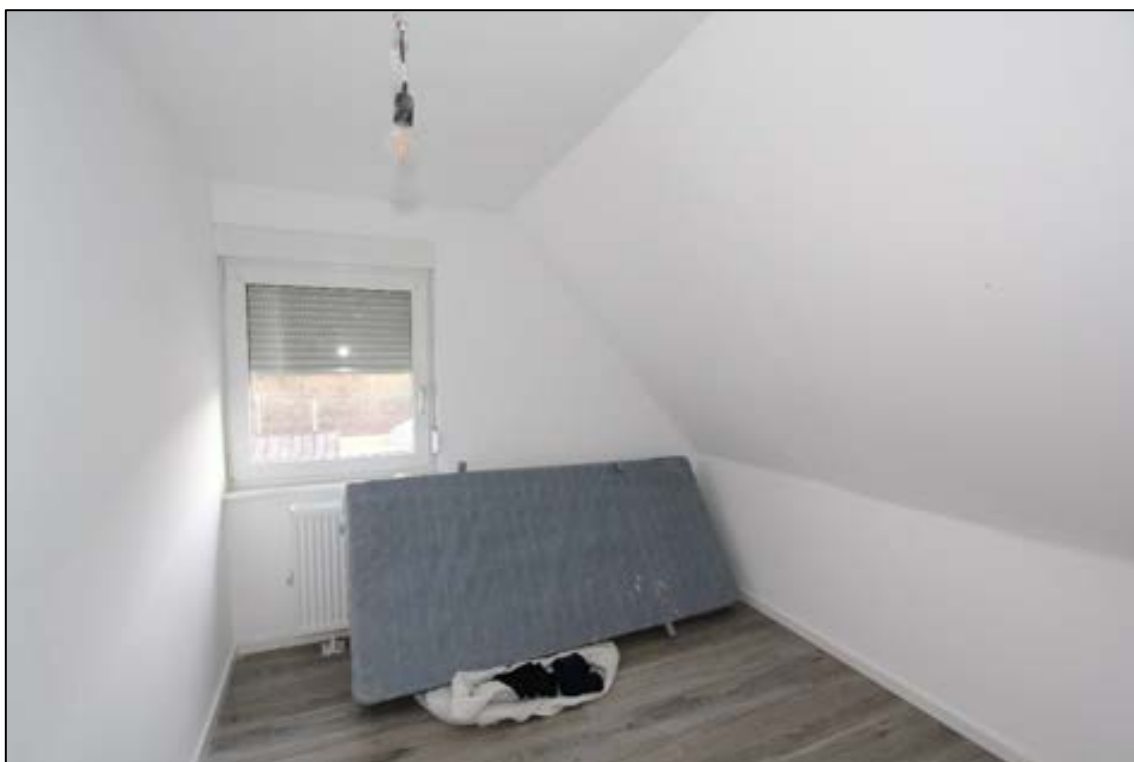
Zimmer DG



Bad DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG

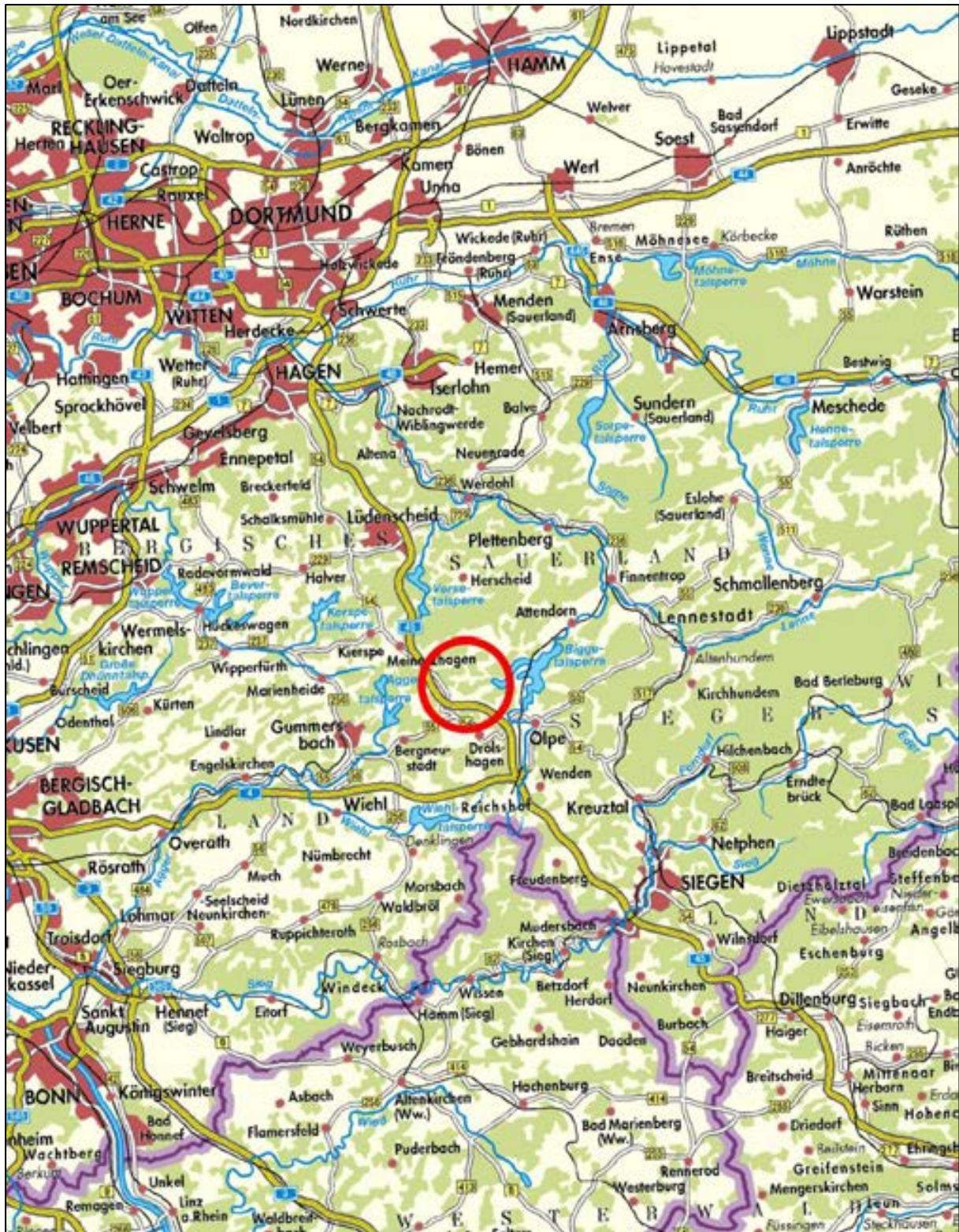


Spitzboden



Garage

## Anlage 2 Übersichtskarte

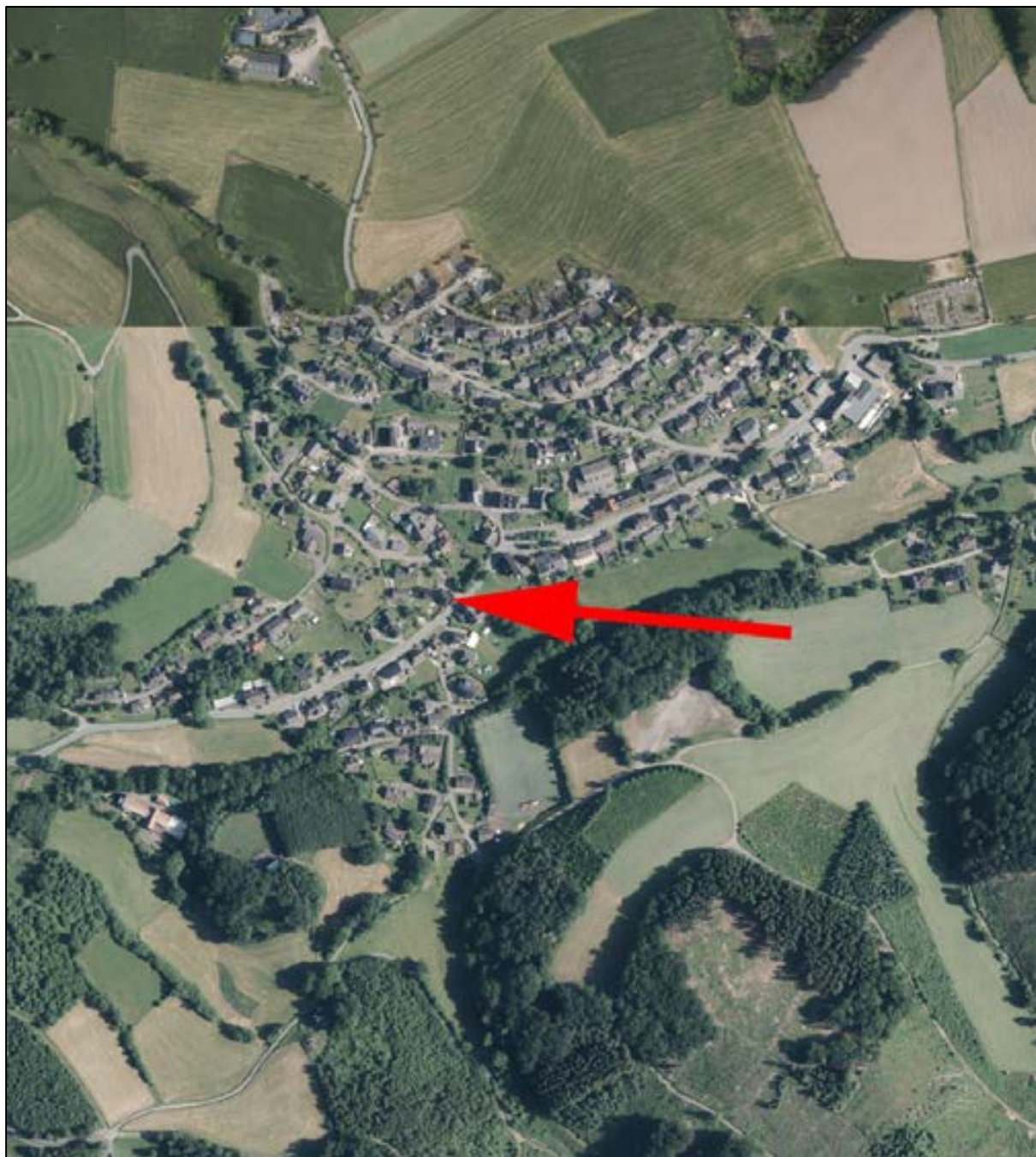


© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2026  
<http://www.lverma.nrw.de>

### Anlage 3 Karte von Drolshagen-Schreibershof

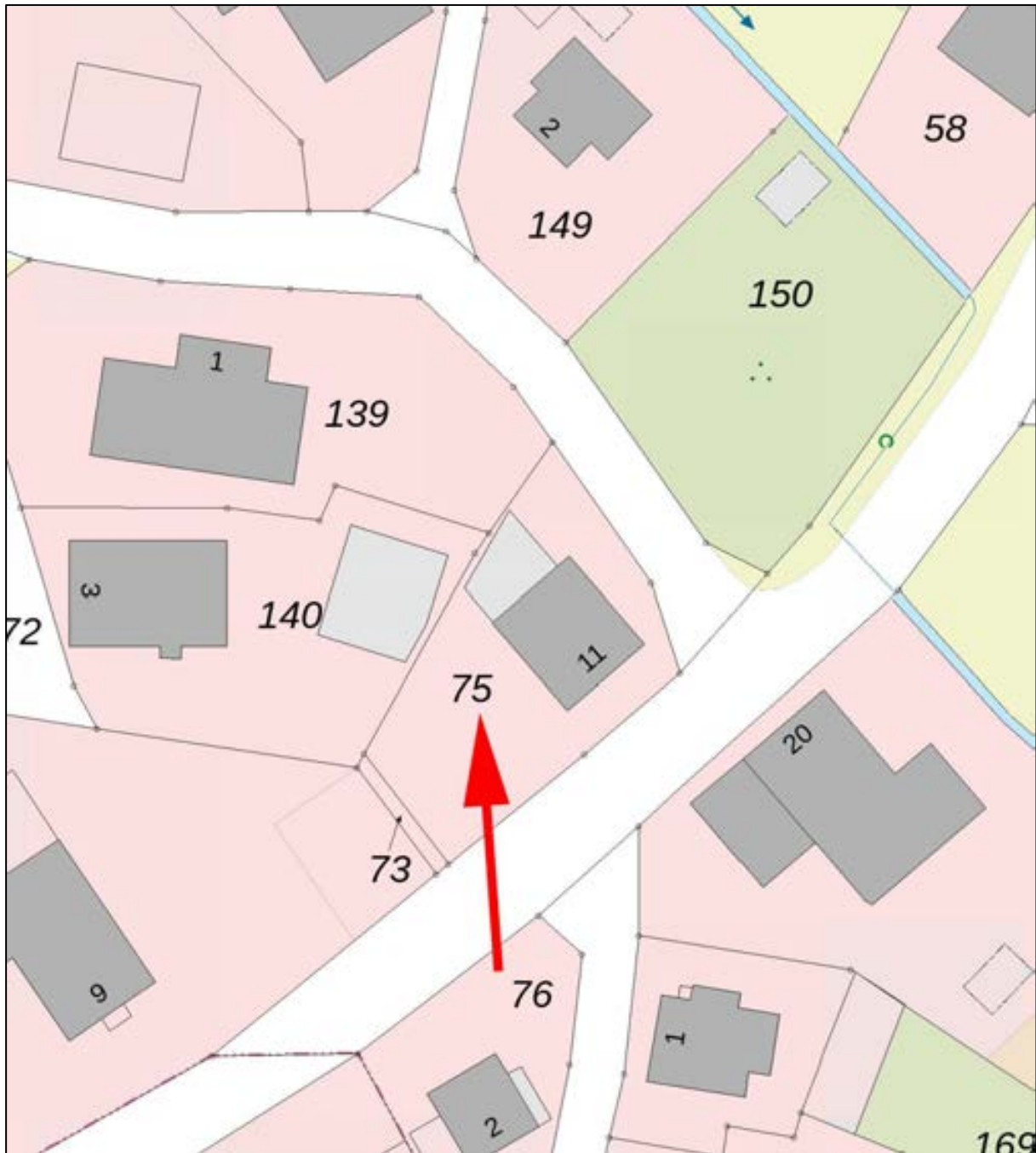


**Anlage 4 Luftbild**



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2026  
<http://www.lverma.nrw.de>

**Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte**



ca. 1 : 500

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