

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB  
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

## Bewertungsobjekt

### Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage

**Vorm Löh 16  
57489 Drolshagen**



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Olpe**

**Bruchstr. 36**

**57462 Olpe**

**AZ 12K 1/23**

**Bewertungstichtag:**

**26.09.2023**

**Qualitätsstichtag:**

**26.09.2023**

**Verkehrswert:**

**170.000 Euro**

Dieses Gutachten wurde in fünf gedruckten Ausfertigungen, einer digitalen Ausfertigung und einer anonymisierten digitalen Ausfertigung erstellt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
A.1 <i>Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens .....</i>	3
A.2 <i>Auftrag .....</i>	4
A.3 <i>Definition Verkehrswert (Marktwert) .....</i>	4
A.4 <i>Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....</i>	4
A.5 <i>Unterlagen .....</i>	5
A.6 <i>Grundbuchdaten von Bleche Blatt 2127 (Ausschnitte).....</i>	6
<b>B. BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>7</b>
B.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse .....</i>	7
B.2 <i>Lagemerkmale.....</i>	8
B.3 <i>Grundstück.....</i>	9
B.4 <i>Bauliche Anlagen.....</i>	12
B.5 <i>Außenanlagen und sonstige Anlagen .....</i>	19
<b>C. WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>21</b>
C.1 <i>Immobilienbewertung nach Immobilienwertermittlungsverordnung .....</i>	21
C.2 <i>Wahl des Wertermittlungsverfahren .....</i>	25
C.3 <i>Modellkonforme Nutzungsdauer.....</i>	26
C.4 <i>Ermittlung des Sachwertes.....</i>	27
C.5 <i>Verkehrswert (Marktwert) .....</i>	37
<b>D. ANLAGEN.....</b>	<b>39</b>
D.1 <i>Lage .....</i>	39
D.2 <i>Grundrisse und Schnitte .....</i>	42
D.3 <i>Technische Berechnungen.....</i>	47
D.4 <i>Fotos des Bewertungsobjekts.....</i>	50

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

### A.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger oder Unterzeichner bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben deshalb keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, grundsätzlich um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem



## A.5 Unterlagen

Durch den Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:

1. Grundbuch von Bleche Grundbuchblatt 2127 – Amtsgericht Olpe v. 10.01.2023

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

1. Flur, Straßen- u. Übersichtskarte (tim-online.nrw.de) v. 04.10.2023
2. Informationen zum Baurecht v. 29.09.2023
3. Straßenanliegerbescheinigung - Stadt Drolshagen v. 12.01.2022
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Kreis Olpe v. 06.01.2022
5. Digitale Kopien aus Bauakte – Kreis Olpe v. 17.01.2022
  - Baugenehmigung Wohnhausneubau - Kreis Olpe v. 30.11.1971
  - Baugenehmigung Nachtrag Ausbau DG - Kreis Olpe v. 15.11.1978
  - Garage Baubeschreibung - [REDACTED] Drolshagen v. Mai 1972
  - Garage - Grundriss, Schnitt ohne Verfasser und Datum
  - Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss - [REDACTED] Drolshagen v. Mai 1976
  - Wohnhaus Wohnfläche von Unter- u. Erdgeschoss - [REDACTED] Drolshagen v. Juli 1971
  - Wohnhaus Wohnfläche von Dachgeschoss - [REDACTED] Drolshagen v. Mai 1977
  - Wohnhaus Schnitt, Ansichten - [REDACTED] Drolshagen v. Okt. 1976
  - Berechnungen des umbauten Raums - [REDACTED] Drolshagen v. Juli 1971
  - Berechnungen des umbauten Raums Zugang Dachgeschoss - [REDACTED] Drolshagen v. Sept. 1976
6. Protokoll und Fotodokumentation des Sachverständigen zur Objektbesichtigung vom 26.09.2023
7. Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke und zu Bodenrichtwerten
8. Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt

**A.6 Grundbuchdaten von Bleiche Blatt 2127 (Ausschnitte)**

Amtsgericht Olpe		Grundbuch von Bleiche			Blatt 2127	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	c	4			
1		Bleiche	6	272	Gebäude- und Freifläche, Vorm Löh 16		7	69

letzte Änderung 10.01.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 10.01.2023 · Seite 3 von 11

Amtsgericht Olpe		Grundbuch von Bleiche		Blatt 2127	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1		1	Ohne Eigentumswechsel eingetragen am 16.03.2009.		
2.1		1	Auf Grund Auflassung vom 05.02.2009 eingetragen am 09.04.2009.		
2.2					

letzte Änderung 10.01.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 10.01.2023 · Seite 5 von 11

Amtsgericht Olpe		Grundbuch von Bleche	Blatt 2127	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 1/23). Eingetragen am 10.01.2023.  Auert		

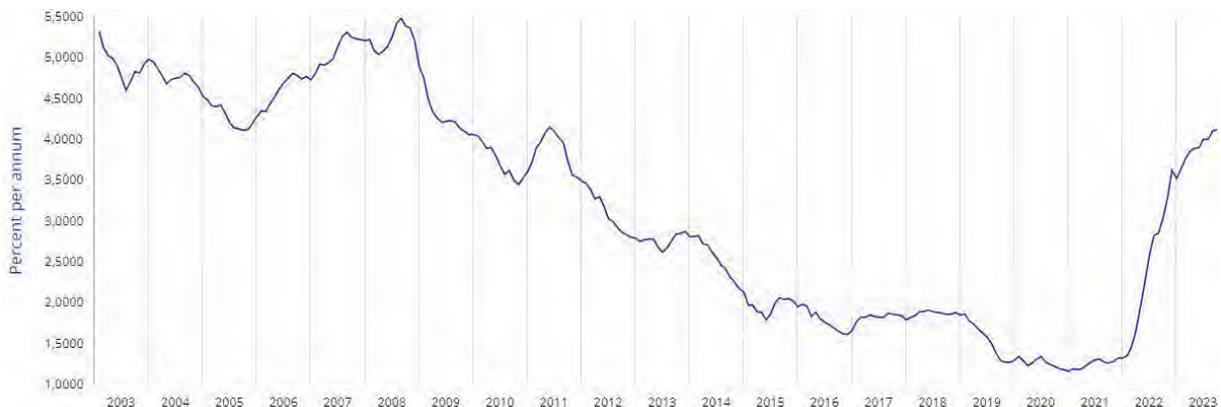
letzte Änderung 10.01.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 10.01.2023 · Seite 6 von 11

## B. BESCHREIBUNGEN

### B.1 Allgemeine Wertverhältnisse

#### B.1.1 Wertverhältnisse am Kapitalmarkt

Die Kosten für private Immobiliendarlehen sind durch stark steigende Zinsen geprägt. Die Europäische Zentralbank weist in der Statistik zum September 2023 Zinsen für Immobiliendarlehen in Deutschland von 4,1% aus, gegenüber 3,03% im September 2022 und 1,06% im September 2021.



**Abbildung 1 - Europäische Zentralbank (ECB) – Tabelle MIR.M.DE.B.A2C.AM.R.A.2250.EUR.N Title: Cost of borrowing for households for house purchase - Germany**

## **B.1.2 Allgemeine Wirtschaftssituation**

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hielt sich jahrelang auf einem hohen Niveau. Die wirtschaftlichen Umstände (Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Virus-Pandemie) haben zu einer spürbaren Verunsicherung und Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt geführt.

Das ifo-Institut für Wirtschaftsforschung analysiert regelmäßig die Stimmung in der deutschen Wirtschaft. Im August 2023 wurde folgende Zusammenfassung veröffentlicht: " Die Stimmung in den deutschen Chefetagen hat sich weiter eingetrübt. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im August auf 85,7 Punkte gefallen, nach 87,4 Punkten im Juli. Das ist der vierte Rückgang in Folge. Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage fiel auf den niedrigsten Stand seit August 2020. Zudem blicken die Unternehmen pessimistischer auf die kommenden Monate. Die Durststrecke der deutschen Wirtschaft verlängert sich."

## **B.1.3 Wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets**

Drolshagen stellt laut Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom April 2017 und den Änderungen vom August 2019 ein regionales Grundzentrum mit den entsprechenden Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten dar. Drolshagen ist geprägt durch mittelständische Gewerbe- und Industriebetriebe (Verpackungstechnik, Maschinenbau, Automotiv, Elektrotechnik). In den Ortschaften und Gewerbegebieten haben sich darüber hinaus kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Die Arbeitslosenquote im Kreisgebiet lag im August 2023 bei 4,3 % und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (7,4 %) als auch unter dem des Bundesdurchschnitts (5,8 %).

## **B.1.4 Demografische Entwicklung des Gebiets**

Drolshagen hat rund 11.800 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von rund 176 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungszahl von Drolshagen unterlag in der Vergangenheit leichten Schwankungen. Prognosen des statistischen Landesamtes auf Basis des Zensus 2011 weisen für Drolshagen bis 2040 eine leicht sinkende Einwohnerzahl aus.

Die Bevölkerungsentwicklung von Drolshagen zeigt zwar eine demographische Veränderung hin zu einer älter werdenden Bevölkerung, Auswirkungen auf den zu bewertenden Grundstücksteilmarkt für Zweifamilienhausgrundstücke sind zum Wertermittlungstichtag für die Lage des Bewertungsgegenstandes nicht feststellbar.

## **B.2 Lagemerkmale**

### **B.2.1 Überregionale Lage**

Die Gemeinde Drolshagen liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und ist eine von 7 Gemeinden im Kreis Olpe (ca. 135.000 Einwohner). Die Topografie ist geprägt durch die Mittelgebirgslandschaft des rheinischen Schiefergebirges.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Köln im Westen (ca. 70 km), Siegen im Südosten (ca. 41 km) und Hagen im Norden (ca. 51 km).

### **B.2.2 Räumliche Position und Verkehrsanbindung**

Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Ortsteils Bleche ca. 7,5 km nördlich des Kernortes. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Anliegerstraße „Vorm Löh“,

weiter über die Straße "Zur Burg" an die Landstraße L729, die durch Bleche führt. Über die L729 erreicht man nach rund 3 km die Bundesstraße B54 in Wegeringhausen. Die Autobahn Anschlussstelle Drolshagen liegt in ca. 5,5 km Entfernung und bietet Anschluss an die A45 in Richtung Dortmund und Siegen/Frankfurt.

Drolshagen-Bleche hat eine regionaltypisch unterdurchschnittliche Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der L729 im Ortskern von Bleche und wird wenige Male pro Tag bedient. Die nächstgelegenen Bahnhaltstellen liegen in Meinerzhagen (ca. 12 km) und in Olpe in (ca. 15 km). Meinerzhagen bietet Regionalverbindungen Richtung Overath und Lüdenscheid. Dort bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten. Olpe bietet Regionalverbindungen Richtung Finnentrop. Dort bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten Richtung Siegen/Frankfurt oder Hagen/Dortmund. Der nächste internationale Flughafen liegt in Köln/Bonn und ist ca. 70 km entfernt.

### **B.2.3 Straße und Nachbarschaft**

Die Straße „Vorm Löh“ ist asphaltiert und mit Beleuchtungseinrichtungen versehen. Fußgängerbereiche sind nicht abgegrenzt. Die Straße ist eine Sackgasse und wird im Wesentlichen durch Anlieger genutzt. Die Verkehrsmenge ist gering.

Die Nachbarbebauung besteht im Wesentlichen aus Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung auf begrünten Grundstücken.

### **B.2.4 Wohn- und Geschäftslage**

Im Ortsteil Bleche und auf dem Gemeindegebiet von Drolshagen sind Kindergärten erreichbar. Drolshagen bietet folgende Möglichkeiten der schulischen Bildung: Grundschulen (Primarstufe) in Drolshagen, Hützemert und Schreibershof, Sekundarschule (Sekundarstufe I) in Drolshagen, Realschule, zwei Gymnasien sowie ein Berufskolleg in Olpe. Hochschulen sind in Siegen, Gummersbach bzw. den umliegenden Großstädten erreichbar. Die allgemein ärztliche Versorgung kann in Drolshagen sichergestellt werden. Das nächstgelegene Krankenhaus liegt im Ortszentrum von Olpe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bestehen im Ortszentrum von Drolshagen, der gehobene Bedarf kann im Ortszentrum von Olpe gedeckt werden. Die Stadtverwaltung ist in Drolshagen, die Kreisverwaltung ist in Olpe.

### **B.2.5 Bewertung der Lagemerkmale**

Die regionale Lage des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der dörflichen Lage in Bleche mit der unterdurchschnittlichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr im Vergleich zum Erhebungsgebiet des örtlichen Gutachterausschusses unterdurchschnittlich. Darüber hinaus bestehen deutliche Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Autobahn. Die Nachbarschaft ist durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gekennzeichnet. Zusammenfassend sind die Lagemerkmale als unterdurchschnittlich zu bewerten.

## **B.3 Grundstück**

### **B.3.1 Grundstücksbeschreibung**

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist rechteckig. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Die Straßenbreite parallel zur Straße „Vorm Löh“ beträgt insgesamt rund 32m, die Grundstückstiefe beträgt rund 24m. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück mit einer Größe von 769 m<sup>2</sup> angegeben. In der Anlage Flurkarte ist das zu bewertende Grundstück rot umrahmt dargestellt.

Die Topografie ist von der Straße „Vorm Löh“ stark ansteigend.

### **B.3.2 Bodenbeschaffenheit**

Der geologische Dienst in Nordrhein-Westfalen erstellt Karten für das Gefährdungspotential des Untergrundes in einem Raster von 500m x 500m. Demnach sind für die Bewertungsgegenstände keine Gefährdungspotentiale belegt ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)).

Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund oder eine ungewöhnliche Grundwassersituation festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Darüberhinausgehende Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grundes und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

### **B.3.3 Entwicklungszustand und Versorgung**

Das Flurstück Nr. 272 ist verkehrlich über die öffentliche Straße "Vorm Löh" erschlossen. Die technischen Erschließungsanlagen bestehen aus den vorhandenen Anbindungen an das Wasserver- und Entsorgungs-, das Stromleitungs- und das Telekommunikationsnetz. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des §3 ImmoWertV.

### **B.3.4 Baurechtliche Situation**

#### **Städtebauliche Ausweisung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen in der Fassung vom 29.08.2001 ist die Bereichslage als Außenbereich ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §35 BauGB zu bewerten. Für die Bereichslage bestehen darüber hinaus keine Satzungen, die im gewöhnlichen Grundstücksverkehr einen Einfluss auf die Preisbildung haben.

#### **Baulasten**

Dem Unterzeichner liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Olpe vom 06.01.2022 vor. Demnach sind keine Baulasten zulasten des Grundstücks eingetragen.

#### **Denkmalschutz**

Die Denkmalliste der Stadt Drolshagen wurde eingesehen. Dem entsprechend besteht weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz.

### **B.3.5 Art und Maße der baulichen Nutzung**

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt.

#### **Wesentliche Maße der baulichen Nutzung**

Bebaute Fläche:	Wohnhaus (östl. Teil) 15,16 m x 6,41 m = 97,18 m <sup>2</sup>
	Wohnhaus (westl. Teil) 13,36 m x 5,86 m = 78,29 m <sup>2</sup>
	Summe: 175,47 m <sup>2</sup>

Garage 6,90 m x 6,90 m = 47,61 m<sup>2</sup>

GRZ (nur Wohnhaus) 175,47 m<sup>2</sup> / 769 m<sup>2</sup> = 0,23

Das Erdgeschoss ist nach aktueller Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen als Vollgeschoss zu werten. Das Kellergeschoss ragt nach einer ersten Schätzung des Unterzeichners im Mittel nicht mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinaus und ist somit kein Vollgeschoss. Die lichte Höhe im Dachgeschoss beträgt mehr als 2,30m. Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt weniger als 75% des darunterliegenden Geschosses. Das Dachgeschoss ist somit kein Vollgeschoss.

GFZ (nur Wohnhaus) 1 Vollgeschoss x 175,47 m<sup>2</sup> / 769 m<sup>2</sup> = 0,23

### **B.3.6 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen**

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen (vgl. Abschnitt 1.6 Grundbuchdaten von Bleche Blatt 2127 (Ausschnitte)).

### **B.3.7 Sonstige Verträge**

Das Gebäude steht leer. Privatrechtliche Verträge, die einen Einfluss auf die Preisbildung haben sind nicht bekannt und wurden nicht benannt.

### **B.3.8 Beitragsrechtlicher Zustand**

Dem Unterzeichner liegt eine Anliegerbescheinigung der Stadt Drolshagen vom 12.01.2022 vor. Demnach wurden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück noch nicht erhoben. Grundsätzlich unterliegt das Grundstück somit der Beitragspflicht gemäß der örtlichen Satzung (Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Drolshagen vom 06.05.1996). Regionaltypisch liegen umlagefähige Beiträge für Erschließungsanlagen in einer Spanne von 20 bis 30 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Zum Wertermittlungsstichtag ist nicht zu erkennen, ob, wann und in welchem Umfang die Erschließungsanlage "Vorm Löh" ausgebaut werden wird. Im Gemeindegebiet von Drolshagen werden vergleichbare Erschließungsanlagen regelmäßig nicht vollständig ausgebaut und somit nicht abrechnungsfähig. Ein Einfluss auf die Preisbildung durch ausstehende Erschließungsbeitragspflichten ist somit nicht zu erkennen. Darüber hinaus sind mittelfristig keine beitragsrechtlichen Einflüsse zu erkennen, die im gewöhnlichen Grundstücksverkehr einen Einfluss auf die Preisbildung haben.

Das Grundstück unterliegt aber immer der Straßenbaubeitragspflicht, die als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist. Nach Wissen der Ausstellerin sind zurzeit keine beitragspflichtigen Ausbaumaßnahmen geplant. Die vorstehenden Angaben erfolgen ohne Rechtsverbindlichkeit und beziehen sich ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bescheinigung geltenden Rechtslage.

### **B.3.9 Altlasten**

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alttablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf

(Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht rechtsverbindlich. Letztendlich kann daher nur eine umfassende, historische und eine sich ggf. daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Technische Untersuchungen des Grundes und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung und außerhalb des Fachgebiets von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

### **B.3.10 Umwelteinflüsse**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Autobahnbrücke "Bleche" festgestellt. Diese Brücke verläuft rund 400m südwestlich oberhalb des Tales. Ansonsten konnten keine ungewöhnlichen Immissionen festgestellt werden.

## **B.4 Bauliche Anlagen**

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### **B.4.1 Baubeschreibung - Wohnhaus**

#### **B.4.1.1 Baujahr, Architektur und Erweiterungen**

Baujahr den Bauunterlagen entsprechend 1972

Erweiterungen ---

Architektur u. Gestaltung Das Gebäude ist architektonisch im Stil der 1970er Jahre als Zweifamilienhaus gestaltet. Der Grundriss ist rechteckig, 15,16m lang und 12,18m breit.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Das Dach ist ohne Drempe als Satteldach konstruiert (First über die lange Seite) mit einer Dachneigung von 32°.

**B.4.1.2 Nutzungseinheiten, Räume**

Nutzungseinheiten	Die baurechtlich genehmigten Unterlagen zeigen keine Aufteilung in eigenständige Wohneinheiten. Die Erschließung der Wohnräume erfolgt durch eine mittig im Gebäude gelegene Treppe auf der südöstlichen Seite. Zusätzlich sind die Wohnräume im Kellergeschoss durch eine zweite Eingangstür erreichbar.
Raumaufteilung	Die Raumaufteilung kann den Grundrisszeichnungen entnommen werden (Anlage).

**B.4.1.3 Konstruktive Merkmale (Rohbau)**

Gründung	Streifenfundamente aus Beton
Keller	Massivmauerwerk, Feuchtigkeitsabdichtung außen baujahrestypisch mit Außenputz und Bitumenanstrich
Decken	Stahlbeton
Außenwände	baujahrestypisches Massivmauerwerk aus Hohlblocksteinen, außen- und innenseitig verputzt
Innenwände	Massivmauerwerk im Keller- und Erdgeschoss; im Dachgeschoss teilweise Holzständerkonstruktion
Dachkonstruktion	kein Drempel, Satteldach aus Massivholz
Deckung	mit Betondachsteine (aus dem Baujahr) mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech (aus dem Baujahr)

**B.4.1.4 Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Innenausbau)**

Innenputz	Kalk- oder Gipsputz; kein Innenputz im Trockenraum des Dachgeschosses
Wandbekleidungen	Keller und Erdgeschoss: Wohn- und Schlafräume überwiegend gestrichene Papier-Tapeten / Flur und Badezimmer: gestrichener Putz  Dachgeschoss: überwiegend gestrichene Tapeten / Badezimmer: gestrichener Putz / keine Wandbekleidungen im Trockenraum
Deckenbekleidungen	Keller- und Erdgeschoss: überwiegend gestrichener Putz o. Tapeten / Räume "Wohnen" und "Flur" Holzpaneele;  Dachgeschoss:

---

	Dachschrägen: gestrichene Papier-Tapeten / Räume "Bügelraum", "Abstellraum 1" und "Abstellraum 2" Polystyrol-Hartschaumplatten
Bodenaufbau	Estrich mit Trittschalldämmung  Anmerkung: Der Estrich im Kellerbereich ist teilweise durchfeuchtet (vgl. B.4.1.7 Schäden und Mängel)
Bodenbeläge	Kellergeschoss: Flur - einfache Bodenfliesen (beige-grau) / Küche – einfache Bodenfliesen (weiß-marmoriert) / Wohn- und Schlafzimmer – einfaches Laminat (schadhaft) / Öllagerraum, Heizungsraum, Kellerräume – roher Estrich  Erdgeschoss: Flur - einfache Bodenfliesen (beige) / Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen, Kind – einfaches Laminat (schadhaft)  Dachgeschoss: Trockenraum – roher Estrich / Bügelraum, Kammer, Abstellraum 1, Abstellraum 2 – einfaches Laminat (schadhaft)  Anmerkung: Die Laminatböden weisen überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf und sind teilweise an den Fugen aufgequollen.
Fenster	Original Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr ca. 1972) / Verdunkelungsanlagen als handbetätigte Rollos  Anmerkung: Die Glasscheiben sind teilweise "blind".
Zugangstür	Kellergeschoss: Holztür mit Lichtausschnitt (Doppelverglasung), modernisiert ca. 2010  Erdgeschoss: Holztür mit Lichtausschnitt (Doppelverglasung), modernisiert ca. 2010
Innentüren	Kellergeschoss: Glattholztüren (weiß gestrichen) in Stahlzargen  Erdgeschoss: Glattholztüren (weiß gestrichen) in Holzzargen  Dachgeschoss: Glattholztüren (weiß gestrichen) in Holzzargen  Anmerkung:

Die Türen und Zargen weisen überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf.

## Treppen

Kellergeschoss:

Offene Treppe aus Massivholz (dunkelbraun) auf zwei Massivholzwangen (dunkelbraun)

Anmerkung:

Die Kellertreppe weist überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf.

Erdgeschoss: geschlossene Holztreppe aus Massivholz (dunkelbraun) mit geschmiedetem Stahlgeländer.

Anmerkung:

Die Treppe wurde unterseitig mit Holzpaneelen bekleidet.

## Sanitärräume

Kellergeschoss Badezimmer:

Das Badezimmer wurde dem Baustil und den verwendeten Baumaterialien vor ca. 10 Jahren umfangreich modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen hydraulisch gesteuerten elektrischen Durchlauferhitzer. Der Raum ist durch ein Fenster natürlich belichtet und belüftet. Rohre für einen Handtuchheizkörper sind oberhalb der Badewanne vorhanden. Ein Heizkörper ist nicht montiert.

Fliesen auf Boden (anthrazit) / Fliesen an der Wand (anthrazit) partiell im Bereich der Badewanne, des Waschtisches und des WCs, im Bereich der Dusche ca. 2m hoch (anthrazit)

Viertelkreisduche (Kunststoff weiß) mit Glasschiebeelementen  
Thermostatventil und Brause / Eckbadewanne (Kunststoff weiß) mit Einhebelmischer und Brause / Waschtisch (Keramik weiß) auf Plattenkonstruktion mit Einhebelmischer / wandhängendes WC (Keramik weiß) an gefliester Vorwandinstallation (Drückerplatte fehlt)

Erdgeschoss Badezimmer:

Das Badezimmer wurde dem Baustil und den verwendeten Baumaterialien vor ca. 10 Jahren umfangreich modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen hydraulisch gesteuerten elektrischen Durchlauferhitzer. Der Raum ist durch ein Fenster natürlich belichtet und belüftet. Oberhalb der Badewanne ist ein Handtuchheizkörper montiert.

Fliesen auf Boden (anthrazit) / Fliesen an der Wand (anthrazit) partiell im Bereich der Badewanne, des Waschtisches und des WCs, im Bereich der Dusche ca. 2m hoch (anthrazit)

Rechteckige Dusche (Kunststoff weiß) mit Glaspandeelement, Thermostatventil und Brause / rechteckige Badewanne (Kunststoff weiß) mit Einhebelmischer und Brause / Waschtisch (Keramik weiß) mit

Einhebelmischer / wandhängendes WC (Keramik weiß) an gefliester Vorwandinstallation

Erdgeschoss Gäste-WC:

Das Badezimmer wurde dem Baustil und den verwendeten Baumaterialien nicht wesentlich modernisiert. Eine Warmwasseraufbereitung steht nicht zur Verfügung. Der Raum ist nicht belichtet und belüftet. Die Beheizung erfolgt über einen konventionellen Heizkörper aus dem Baujahr.

Fliesen auf Boden (weiß) / Fliesen an der Wand (türkis-weiß gemustert) ca. 1,50m hoch

Waschtisch (Keramik weiß) mit Kaltwasserarmatur / Stand-WC (Keramik weiß) mit Aufputzspülkasten (Kunststoff weiß)

Dachgeschoss Badezimmer:

Das Badezimmer wurde dem Baustil und den verwendeten Baumaterialien vor ca. 15 Jahren modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen hydraulisch gesteuerten elektrischen Durchlauferhitzer. Der Raum ist durch ein kleines Dachflächenfenster natürlich belichtet und belüftet. Eine Beheizungsanlage ist nicht erkennbar.

Fliesen auf Boden (anthrazit) / Fliesen an der Wand (weiß) partiell ca. 1,50m hoch

Rechteckige Duschtasse (weiß) mit Kunststoffschiebeelementen, Einhebelmischer und Brause / Waschtisch (Keramik weiß) an gefliester Vorwandinstallation mit Einhebelmischer / wandhängendes WC (Keramik weiß) an gefliester Vorwandinstallation

#### **B.4.1.5 Gebäudetechnik**

Heizung

Zentralheizung als Öl-Gebläsebrenner (Baujahr gemäß Energieausweis 1995) mit defektem ca. 200 Liter Warmwasserspeicher (Baujahr nicht bekannt) / zusätzlich Holzheizung mit Wasserkassette im Flur des Erdgeschosses (Baujahr nicht bekannt)

Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unter den Fenstern (im Wesentlichen aus dem Baujahr).

Anmerkung:

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Überlegungen in Kombination mit den gesetzlichen Vorgaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss die Gebäudebeheizung kurzfristig modernisiert werden.

Warmwasser

über Elektrodurchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte (Niederdruck)

Wasserleitungen

Kupferleitungen

Elektroinstallation aus dem Baujahr mit Unterverteilungen in den Etagen

#### **B.4.1.6 Energetische Eigenschaften**

Dem Unterzeichner liegt ein Energieausweis v. 22.8.2022 vor. Der Gebäudeenergiebedarf ist mit 263,5 kWh/(m<sup>2</sup> a) angegeben. Die energetische Qualität ist unterdurchschnittlich.

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung weist der Energieausweis

1. Wärmeschutzverglasung der Fenster
2. Zentralheizung mit Brennwertkessel (Heizöl)
3. Zentrale Warmwasserbereitung mit Brennwertkessel (Heizöl)
4. Außendämmung 14cm WLS 035

aus.

#### **B.4.1.7 Schäden und Mängel**

Das Wohnhaus weist überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf.

##### **Allgemein:**

- Heizungsanlage modernisierungsbedürftig
- Feuchtigkeit im Kellermauerwerk und teilweise unterhalb des Estrichs (vgl. Kellergeschoss)
- Dachrinne undicht
- Regenfallrohre undicht bzw. nicht montiert
- Dachanschluss an den Schornstein undicht / Putz am Schornstein im Badezimmer des Dachgeschosses feucht (vgl. Dachgeschoss)
- Modernisierungserfordernis der Fenster
- Allgemeines Modernisierungserfordernis

##### **Kellergeschoss:**

- Feuchtigkeit der erdberührten Außenwände in den Räumen Öllager, Heizung; Flur im Bereich der Treppe, Kellerräume und Badezimmer
- Feuchtigkeit unterhalb des Estrichs, sodass die Innenwände in Bodennähe Feuchtigkeit aufweisen (betrifft Innenwand zwischen Öllager und Heizung; Innenwand zwischen Heizung und Flur im Bereich der Treppe; Innenwand zwischen Flur und Kellerräumen; Innenwand zwischen Kellerraum 1 und Kellerraum 2; Innenwand zwischen Kellerraum 2 und Badezimmer)
- Laminatbodenbeläge in den Räumen Wohnen und Schlafen schadhaft (aufgequollene Fugen)
- Fenster überaltert und teilweise nicht mehr durchsichtig
- Dauerelastische Fuge der Dusche zwischen Duschtasse und Wand undicht, da sich die Duschtasse bei Belastung deformiert.
- Stahlürzargen der Kellerräume in Bodennähe angerostet und defekt

##### **Erdgeschoss:**

- Laminatbodenbeläge in den Räumen Wohnen, Essen, Küche, Schlafen und Kind schadhaft (aufgequollene Fugen) und ersetzungsbedürftig

##### **Dachgeschoss:**

- Riss im Estrich des Trockenraumes
- Innenputz an der Außenwand des Trockenraumes fehlt
- Urinal im Badezimmer ist nicht montiert
- Feuchtigkeit im deckenseitigen Bereich des Schornsteins

- Bodenbeläge in den Räumen Bügelraum, Kammer, Abstellraum 1 und Abstellraum 2 ersetzungsbedürftig

## **B.4.2 Baubeschreibung - Garagengebäude**

### **B.4.2.1 Baujahr, Nutzungseinheiten und Architektur**

Baujahr	den Bauunterlagen entsprechend 1972
Architektur u. Gestaltung	Das Gebäude ist als eingeschossige Doppelgarage mit zwei Kfz-Stellplätzen erstellt. Der Grundriss ist quadratisch, 6,90m lang und 6,90m breit. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet.
Nutzungseinheiten	Die Kfz-Stellplätze sind untereinander baulich nicht separat abgetrennt.

### **B.4.2.2 Konstruktive Merkmale (Rohbau)**

Gründung	Streifenfundamente aus Beton
Keller	Massivmauerwerk, Feuchtigkeitsabdichtung außen baujahrestypisch mit Außenputz und Bitumenanstrich
Decken	Stahlbeton
Außenwände	baujahrestypisches Massivmauerwerk aus Hohlblocksteinen, außen- und innenseitig verputzt
Innenwände	---
Dachkonstruktion	Flachdach
Deckung	Bitumenabdichtungsbahnen (defekt)

### **B.4.2.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Innenausbau)**

Innenputz	Kalkputz
Wandbekleidungen	---
Deckenbekleidungen	---
Bodenaufbau	Estrich
Bodenbeläge	---
Fenster	---
Zugangstür / -tor	zwei Stahlschwingtore

### **B.4.2.4 Gebäudetechnik**

Heizung	---
---------	-----

Wasserinstallation Die Wasserversorgung für das Wohnhaus erfolgt über die Garage. Innerhalb der Garage befindet sich eine Zapfstelle.

Elektroinstallation einfache Elektroinstallation mit einzelnen Lichtauslässen

#### **B.4.2.5 Energetische Eigenschaften**

Keine Anforderungen an Garagengebäude

#### **B.4.2.6 Schäden und Mängel**

- Die Außenwände des Garagengebäudes sind stark durchfeuchtet.
- Die Feuchtigkeitsabdichtung der Garagendecke und der Außenwände ist defekt bzw. fehlt vollständig.

Anmerkung: Nach Einschätzung des Unterzeichners ist, unter Berücksichtigung der erforderlichen Erdbaumaßnahmen, der Erhalt des Garagengebäudes nicht wirtschaftlich. Die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich über das unbeheizte Garagengebäude (Frostgefahr).

### **B.5 Außenanlagen und sonstige Anlagen**

#### **B.5.1 Bauliche Außenanlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Frischwasser,
- Abwasserkanal,
- Stromversorgung
- Telekommunikation

Zufahrten, Zuwegungen und Treppen

- Gepflasterte Stellflächen vor den Garagen
- Rohe Stahlbetontreppe neben Garagengebäude (ohne Plattenbelag)

Plätze und Terrassen

- Gepflasterte Flächen vor dem Hauseingang zum Kellergeschoss, vor der westlichen Fassade und unterhalb der Balkone (teilweise wächst das Unkraut in den Fugen)

Einfriedungen

- Keine Wesentlichen

Mauern und Abfangungen

- Kleine Winkelsteinmauer auf der östlichen Grundstücksgrenze zur Terrassierung des Eingangsbereichs zum Erdgeschoss

- Stützmauer aus Winkelsteinen zur Straße "Vorm Löh" / dient zur Abfangung des aufgeschütteten Erdaushubs (vgl. Schäden und Mängel)

### **B.5.2 Schäden und Mängel**

- Treppen und Zuwegungen zum Hauseingang auf der Ostseite fehlen
- Winkelstützmauer zur Abfangung der Erdanschüttung an der Grenze zur Straße "Vorm Löh" ist – zumindest teilweise - statisch nicht mehr tragfähig und neigt sich
- Anschüttung von Erdaushub im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke

### **B.5.3 Sonstige Anlagen**

Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Gärtnerisch gestaltete  
Freiflächen

- Keine

Bäume und Sträucher

- Birke auf der südwestlichen Grundstücksfläche

Hecken

- Keine

Zustand

- Die Gartenanlagen und Freiflächen sind völlig ungepflegt und verwildert.

Schäden und Mängel

- Vgl. Zustand

## C. WERTERMITTLUNG

### C.1 Immobilienbewertung nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Immobilienbewertung ist in Deutschland durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und weitere Anwendungshinweise geregelt.

#### Wertermittlungsverfahren §6 ImmoWertV

In der ImmoWertV sind folgende Verfahren normiert:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens erfolgt anhand

- der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten,
- der sonstigen Umstände des Einzelfalls und
- der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Bei den oben genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig zunächst die

- Allgemeinen Wertverhältnisse und nachfolgend die
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

zu berücksichtigen.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

#### Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse §7 ImmoWertV

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten.<sup>2</sup> In den Verfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse regelmäßig wie folgt berücksichtigt:

- im Vergleichswertverfahren  
bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
- im Ertragswertverfahren  
bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im
- Sachwertverfahren  
bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Weichen die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag von den Wertverhältnissen ab, die den abgeleiteten Daten zugrunde lagen, so sind sie durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise anzupassen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> § 8 ImmoWertV Abs. (2)

<sup>3</sup> § 9 ImmoWertV Abs. (1) Satz 2

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale §8 ImmoWertV**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) 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

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

Sofern derartige Merkmale nicht anderweitig in den Verfahren berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

## **Eignung und Anpassung der Daten § 9 ImmoWertV**

Grundsätzlich sind die erforderlichen Daten nach Maßgabe ihrer Eignung zu wählen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Kostenkennwerte, Sachwertfaktoren und sonstige Daten) sind geeignet, wenn die Daten

- hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt

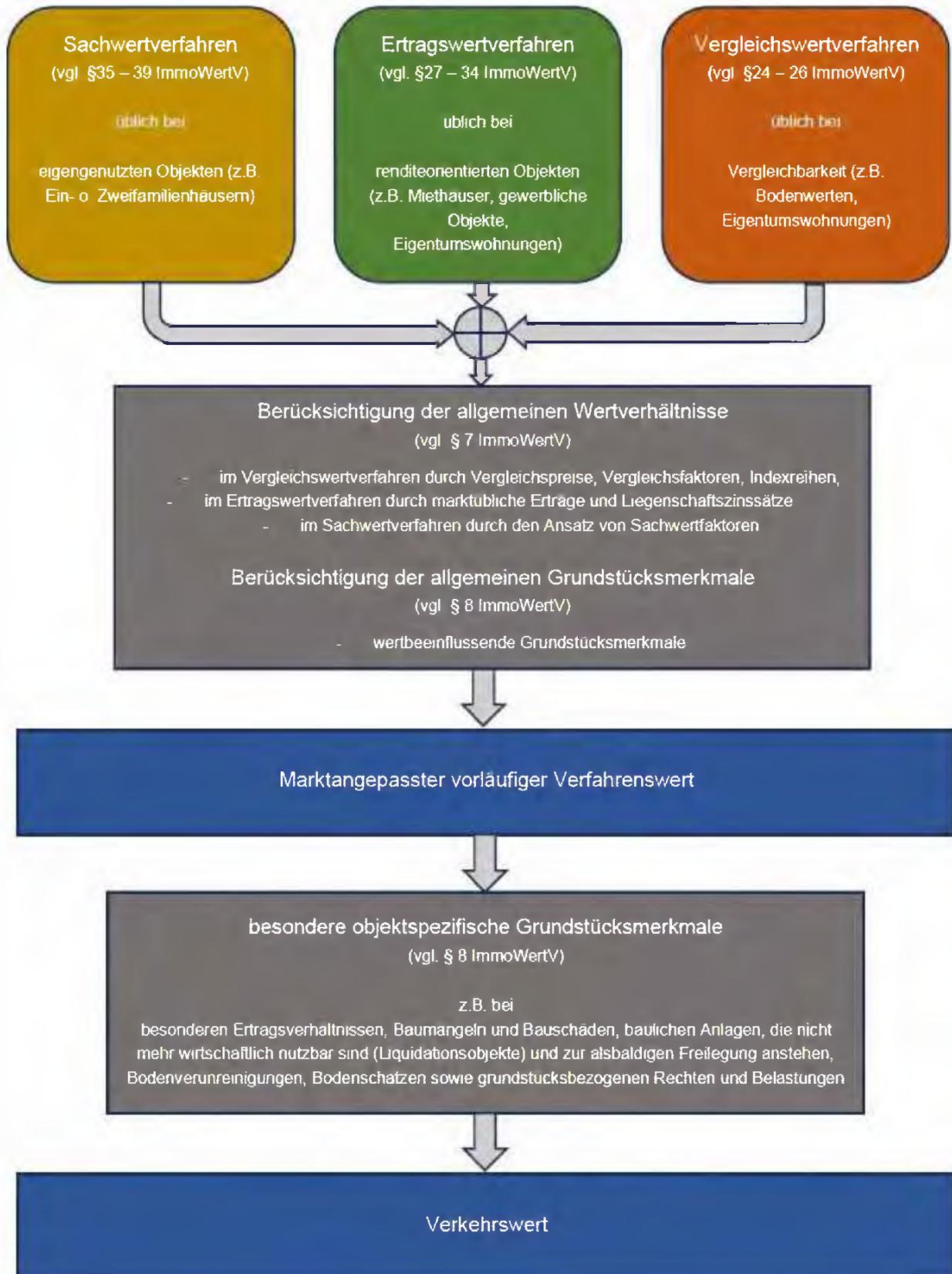
zutreffend abbilden. Die verwendeten Daten dürfen nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse beeinflusst sein. Etwaige Abweichungen sind vorrangig durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder durch sonstige marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Stehen keine geeigneten Daten zur Verfügung, so können auch sachverständige Schätzungen vorgenommen werden.

## **Modellkonformität § 10 ImmoWertV**

Grundsätzlich sind die erforderlichen Daten nach dem gleichen Modell anzuwenden, welches bei der Ermittlung zugrunde lag (Modellkonformität).

Das nachfolgende Schema verdeutlicht die Systematik. Die Verfahren können unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) parallel durchgeführt werden.



### **C.1.1 Vergleichswertverfahren**

Die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.<sup>4</sup>

Das Vergleichswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren vorliegt. Das ist regelmäßig bei der Ermittlung von Bodenwerten oder Wohnungseigentum der Fall. Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

### **C.1.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. 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 abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher die Ausnahme dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

### **C.1.3 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den

1. vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen
2. den Sachwerten der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen
3. sowie aus dem Bodenwert

ermittelt.

---

<sup>4</sup> Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV.

Dieses Bewertungsmodell ist baukostenorientiert und arbeitet üblicherweise mit modellhaften, normierten Baukostenkennwerten. Die vorläufigen Sachwerte der Gebäude, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden dabei schematisch unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt. Nachträglich wird der Bodenwert addiert.

Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen, um zum marktangepassten Sachwert zu gelangen. Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Insbesondere, wenn die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Sachwertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

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

## C.2 Wahl des Wertermittlungsverfahren

"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen."<sup>5</sup>

Das Grundstück "Vorm Löh 16" wurde baurechtlich zu Wohnzwecken (Ein- oder Zweifamilienhaus genehmigt und genutzt. Die angrenzenden baulich genutzten Grundstücke werden ebenfalls als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt. Vergleichbare Grundstücke und Gebäude werden zur Eigennutzung und nicht zur Ertragserzielung erworben. Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von vergleichbaren eigengenutzten Wohnhäusern am Sachwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat im Grundstücksmarktbericht 2023 eine hinreichende Anzahl von Grundstücksveräußerungen aus den Vorjahren ausgewertet und stellt geeignete Daten für die Sachwertermittlung zur Verfügung. Zusätzlich wird der Sachwert anhand von Rohertragsfaktoren auf Plausibilität überprüft, die ebenfalls im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

Dementsprechend wird bei der zu bewertenden Liegenschaft das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Sachwerte des Garagengebäudes werden aufgrund des stark unterdurchschnittlichen Zustands nicht berücksichtigt.

---

<sup>5</sup> § 6 (1) ImmoWertV

### C.3 Modellkonforme Nutzungsdauer

Das Zweifamilienhaus wurde 1972 erstellt. Unter Berücksichtigung der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude von 80 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von 49 Jahren und eine theoretische Restnutzungsdauer (RND) von 31 Jahren.

In der Vergangenheit wurden folgende werthaltigen Modernisierungen durchgeführt:

#### 1. Modernisierung der Badezimmer

Trotz der bereits durchgeführten Maßnahmen ist der Grundstücks- und Gebäudezustand stark unterdurchschnittlich, sodass gemäß §4 ImmoWertV eine Anpassung der RND nach unten erforderlich wäre. Die sich hieraus ergebende RND ist bewertungstheoretisch im Vergleich zu den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gering und somit nicht vertretbar.

Für eine nachhaltige Nutzung sind weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich und marktüblich. Der Grundstücksmarkt für vergleichbar instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Gebäude zeigt zwei Grundmuster. Einerseits werden die Gebäude nur so weit instandgesetzt, dass eine nachhaltige Nutzung gewährleistet ist. Andererseits werden vergleichbare Gebäude vollständig modernisiert.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden grundlegende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist einerseits mit dem Marktverhalten begründet und berücksichtigt andererseits die zur Verfügung stehende für die Wertermittlung erforderliche Datengrundlage.

Das Modell zur 'Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen' des AGVGA.NRW kann im vorliegenden Bewertungsfall zur Abschätzung der sich ergebenden Restnutzungsdauer herangezogen werden.

Folgende werthaltige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, sind marktüblich bzw. erforderlich und werden im Rahmen der Wertermittlung unterstellt:

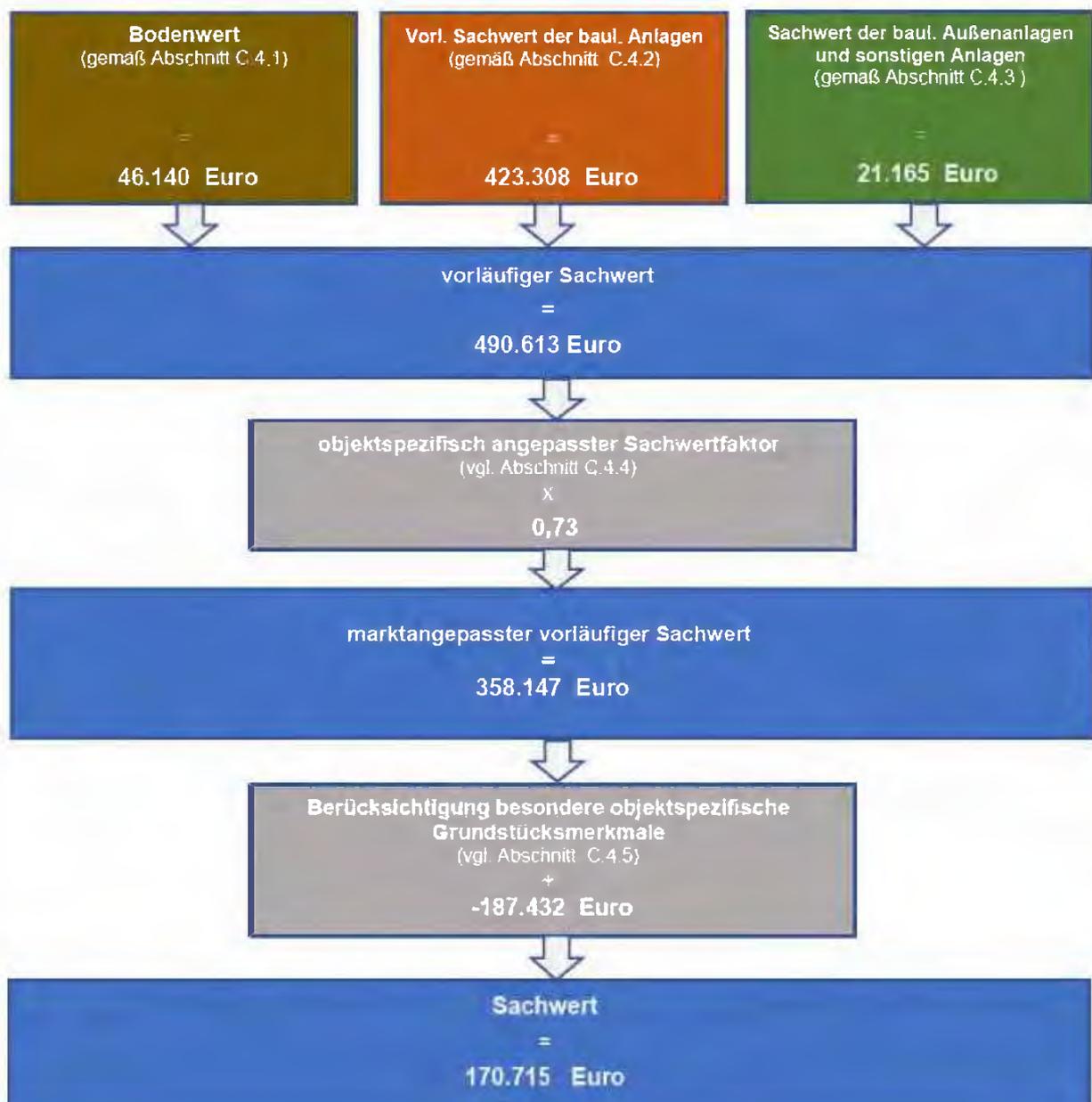
- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4 von 4 Punkten – Im Rahmen der Wertermittlung wird die vollständige Modernisierung der Dachhaut und der Wärmedämmung als durchgeführt unterstellt. Der Werteeinfluss dieser Maßnahmen wird in Abschnitt „6.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2 von 2 Punkten - Im Rahmen der Wertermittlung wird die Modernisierung der Fenster und Außentüren als durchgeführt unterstellt)
- Modernisierung der Heizungsanlage (1 von 2 Punkten – Im Rahmen der Wertermittlung wird die Erneuerung der Beheizungsanlage als durchgeführt unterstellt.)
- Modernisierung von Bädern (1 von 2 Punkten – für die bereits durchgeführten Modernisierungen der Badezimmer)
- Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen) (2 von 2 Punkten - Im Rahmen der Wertermittlung wird die Modernisierung der Fussböden und der Treppen als durchgeführt unterstellt.)

Es ergeben sich 10 von maximal 20 Modernisierungspunkten, ein Modernisierungsgrad: 'mittel' und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

## C.4 Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.<sup>6</sup> Das Sachwertmodell des lokalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte beruht auf dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) vom 11.07.2017.

Das nachfolgende Schema verdeutlicht die Systematik des Sachwertverfahrens. Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich wie folgt.



<sup>6</sup> § 35 ImmoWertV

### C.4.1 Bodenwert

Der in Abschnitt "C.4 Ermittlung des Sachwertes" ausgewiesene Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Vergleichspreise (Abschnitt C.4.1.1)		Nicht vorhanden
Aufteilung wegen selbständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen (Abschnitt C.4.1.2)		Nicht erforderlich
Objektspezifisch angepasster Bodenwert (Abschnitt C.4.1.3)	€	60,00
x Grundstücksfäche (Abschnitt C.4.1.3)	m <sup>2</sup>	769,00
= <b>Bodenwert</b>	€	<b>46.140</b>

#### C.4.1.1 Vergleichspreise

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.<sup>7</sup>

Der Sachverständige hat nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke recherchiert. Die Recherche ergab keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen für weitgehend vergleichbare Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Der Bodenwert wird daher auf Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt.

#### C.4.1.2 Aufteilung wegen selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen

Überschreitet das Bewertungsgrundstück die marktübliche Grundstücksgröße erheblich, so kommt eine getrennte Ermittlung der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht (vgl. nachfolgenden Abschnitt "selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen")<sup>8</sup>.

Das Grundstück "Vorm Löh 16" bildet eine wirtschaftliche Einheit. Eine separate Aufteilung des Grundstücks ist nicht erforderlich.

#### C.4.1.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

"Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der ... gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen."<sup>9</sup>

<sup>7</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV Abs. (1)

<sup>8</sup> § 41 ImmoWertV

<sup>9</sup> § 13 ImmoWertV

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat im Bodenrichtwertinformationssystem ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.10.2023 für die Bereichslage einen Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2023. Die Informationen zum Bodenrichtwert für die Bereichslage enthalten folgende beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Fläche:	800 m <sup>2</sup>
Geschosszahl:	I-II

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert abweichen und ist unter Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale zu beurteilen.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale****Anpassung****(1) Entwicklungszustand**

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und folglich als baureifes Land im Sinne des §3 ImmoWertV zu qualifizieren.

n.e.

**(2) beitragsrechtlicher Zustand**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf beitragsfreie Grundstücke. Gemäß Abschnitt "B.3.8 Beitragsrechtlicher Zustand" sind mittelfristig keine Maßnahmen zu erwarten, die eine Beitragspflicht auslösen.

n.e.

**(3) Art der baulichen Nutzung**

Das zu bewertende (Teil-) Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt. Somit weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht oder nicht wesentlich von den anderen Grundstücken in der Richtwertzone ab.

n.e.

**(4) Maße der baulichen Nutzung**

Das zu bewertende (Teil-) Grundstück weist eine lagetypische Grund- und Geschossflächenzahl auf. Der lokale Grundstücksmarkt für vergleichbare Wohnhäuser zeigt keine nachweisbare Abhängigkeit der Grundstückswerte von den Maßen der baulichen Nutzung.

n.e.

**(5) Grundstücksgröße**

Das zu bewertende (Teil-) Grundstück hat eine Fläche von 769m<sup>2</sup> und weicht somit nicht von den Grundstücken in der Bodenrichtwertdefinition ab.

n.e.

**(6) Grundstückszuschnitt**

Die Grundstücksfläche ist, unter Berücksichtigung der lagetypischen Merkmale, baulich effizient nutzbar.

n.e.

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB  
i.V.m. dem ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

07/160 Einshöper – Vorm LuA 10  
Grundstück mit Wohnfläche und Doppelgarage  
Geschäftsnummer Kunde: 12-K-123  
04.12.2023

### (7) Topografie:

Nahezu alle Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone weisen eine vergleichbare Topografie auf. n.e.

### (8) Lage

Die Lagemerkmale der Grundstücksflächen weichen nicht oder nicht wesentlich von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. n.e.

### (9) sonstige Werteinflüsse

Sonstige Werteinflüsse auf den Bodenwert sind nicht erkennbar. n.e.

\* n.e. = Anpassung nicht erforderlich

Unter Berücksichtigung vorgenannter Anpassungen ergibt sich ein Bodenwert von 80 Euro/m<sup>2</sup>.

## C.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Der in Abschnitt "C.4 Ermittlung des Sachwert" dargestellte vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ergibt sich wie folgt:

	Normalherstellungskosten (Abschnitt 5.4.2.1)	€/m <sup>2</sup>	908,04
x	Brutto-Grundflächen (Abschnitt 5.4.2.2)	m <sup>2</sup>	524,00
=		€	475.894,68
+	Zuschlag für nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile (Abschnitt 5.4.2.3)	€	0,00
=		€	475.894,68
x	Regionalfaktor (Abschnitt 6.4.2.4)		1,00
x	Baupreisindex (Abschnitt 6.4.2.5)		1,776
=	durchschn. Herstellungskosten der baul. Anlagen	€	846.616,64
x	Allerwertminderungsfaktor (Abschnitt 6.4.2.6)		0,500
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	423.308,32

### C.4.2.1 Normalherstellungskosten

"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."<sup>10</sup>

<sup>10</sup> § 36 ImmoWertV Abs. (2)

Die Normalherstellungskosten sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben und beziehen sich auf den durchschnittlichen Kostenstand des Jahres 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 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. Die NHK2010 ergeben sich anhand der nachfolgend dargestellten Einflussfaktoren.

### Gebäudekategorie

Die ImmoWertV stellt für verschiedene Gebäudekategorien Kostenkennwerte zur Verfügung. Es wird unterschieden nach der Anzahl Grundrissebenen (z.B. Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss), nach dem Ausbauzustand (ausgebaut oder nicht ausgebaut), nach der Anbauart (z.B. freistehend oder Doppelhaus) und nach der Art der Dachkonstruktion (z.B. Flachdach oder Satteldach).

Unter Berücksichtigung der Bau- und Ausstattungsqualität und den in dieser Wertermittlung als durchgeführt unterstellten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich die Gebäudekategorie wie folgt:

Gebäudekategorien: 1.31 freistehende Ein- o. Zweifamilienhäuser  
mit zwei ausgebauten Etagen  
und Dachgeschoss ausgebaut

### Standardstufe und Kostenkennwert

Innerhalb der Gebäudekategorien unterscheiden die NHK 2010 bis zu fünf Standardstufen. Die Standardstufen repräsentieren die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, sowie die Qualität der energetischen Eigenschaften. Zur Einordnung in die zutreffende Standardstufe steht eine nach Standardmerkmalen (Gewerke) gegliederte Tabelle mit beschreibenden Texten zur Verfügung. Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen oder die im Rahmen der Wertermittlung unterstellten Merkmale dieser Gewerke sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

#### 1.31 EFH, ohne Keller, OG, DG ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	-	1,0	-	-	-	23,0%
Dächer	-	0,5	0,5	-	-	15,0%
Außentüren u. Fenster	-	-	1,0	-	-	11,0%
Innenwände u. Türen	-	0,5	0,5	-	-	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	-	-	1,0	-	-	11,0%
Fußböden	-	-	1,0	-	-	9,0%
Sanitäreinrichtungen	-	0,5	0,5	-	-	5,0%
Heizung	-	0,5	0,5	-	-	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	-	0,5	0,5	-	-	6,0%
Kostenkennwerte Typ 1.31	720	800	920	1.105	1.385	€/m <sup>2</sup> BGF

Ausgehend von den in der obigen Tabelle dargestellten Wägungsanteilen ergibt sich ein gewichteter Gebäudestandard von 2,54. Der gewichtete Kostenkennwert nach NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	+ (1 x 23% x 800 €/m²) =	184,00
Dächer	+ (0,5 x 15% x 800 €/m²) + (0,5 x 15% x 920 €/m²) =	129,00
Außentüren u. Fenster	+ (1 x 11% x 920 €/m²) =	101,20
Innenwände u. Türen	+ (0,5 x 11% x 800 €/m²) + (0,5 x 11% x 920 €/m²) =	94,60
Deckenkonstrukt. u. Treppen	+ (1 x 11% x 920 €/m²) =	101,20
Fußböden	+ (1 x 9% x 920 €/m²) =	82,80
Sanitäreinrichtungen	+ (0,5 x 5% x 800 €/m²) + (0,5 x 5% x 920 €/m²) =	43,00
Heizung	+ (0,5 x 9% x 800 €/m²) + (0,5 x 9% x 920 €/m²) =	77,40
Sonst. techn. Ausstattung	+ (0,5 x 6% x 800 €/m²) + (0,5 x 6% x 920 €/m²) =	51,60
gewichteter Kostenkennwert nach Tabelle für Zweifamilienhaus		<b>864,80</b>
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus 1,05	5%	43,24
gewichteter Kostenkennwert mit Korrekturen für Zweifamilienhaus		<b>908,04</b>

Das zu bewertende Gebäude beinhaltet mehrere Badezimmer mit den entsprechenden baulichen Ausstattungen. Dementsprechend ist der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser anzusetzen.

#### C.4.2.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Die BGF wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen wie folgt ermittelt.

Berechnung der Brutto-Grundflächen	m² BGF
<b>DG</b>	<b>184,35</b>
gesamte Fläche = 1,00 x 15,16m x 12,16m	184,35
<b>EG</b>	<b>165,94</b>
östlicher Gebäudeteil = 1,00 x 15,16m x 6,30m	95,51
westlicher Gebäudeteil = 1,00 x 13,36m x 5,86m	78,29
Abzug für Terrasse vor Kind = -1,00 x 1,68m x 4,68m	-7,86
<b>UG</b>	<b>173,80</b>
östlicher Gebäudeteil = 1,00 x 15,16m x 6,30m	95,51
westlicher Gebäudeteil = 1,00 x 13,36m x 5,86m	78,29
<b>GESAMT</b>	<b>524,09</b>

Anmerkung:

Das Wohnhaus ist ungewöhnlich groß.

**C.4.2.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen<sup>11</sup>.

Das Bewertungsobjekt enthält keine werthaltigen Bauteile, die gesondert erfasst werden müssen.

Werthaltige Bauteile 0,00 Euro

**C.4.2.4 Regionalfaktor**

Regionalfaktoren<sup>12</sup> sind entsprechend dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des AGVGA.NRW nicht zu berücksichtigen.

Regionalfaktor 1,0

**C.4.2.5 Baupreisindex**

Die so ermittelten Normalherstellungskosten sind abschließend mit dem für die jeweilige Nutzungsart zutreffenden Baukostenindex des statistischen Bundesamtes auf die Wertverhältnisse zum Stichtag anzupassen. Zum II. Quartal 2023 wurde der Baupreisindex für Wohngebäude mit 160,2 veröffentlicht. Der Wert bezieht sich auf den Mittelwert des Jahres 2015 (Basisjahr 2015). Das Basisjahr der NHK ist das Jahr 2010. Der anzuwendende Baupreisindex ist auf den Mittelwert des Jahres 2010 von 90,05 umzurechnen.

Baupreisindex (160,2 / 90,05) 1,779

**C.4.2.6 Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderung<sup>13</sup> wird modellkonform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses linear berechnet. Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der modellkonformen Nutzungsdauer gemäß Abschnitt "6.3 Modellkonforme Nutzungsdauer" ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre  
Restnutzungsdauer (RND) 40 Jahre  
Alterswertminderungsfaktor (RND : GND) 0,500

**C.4.3 Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

"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 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung

<sup>11</sup> §38 ImmoWertV Abs. (2)

<sup>12</sup> § 36 ImmoWertV Abs. (1)

<sup>13</sup> § 38 ImmoWertV Abs. (1)

der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage“<sup>14</sup>.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen ergibt sich wie folgt:

	Durchschnittliche Herstellungskosten (Abschnitt C.4.2)	€	246.616,64
>	Modellkonformer Ansatz (Abschnitt C.4.3.1)		5%
=		€	
>	Alterswertminderungsfaktor		0,500
=	<b>Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonst. Anlagen</b>	<b>€</b>	<b>21.165</b>

#### C.4.3.1 Modellkonformer Ansatz

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei den Ableitungen des lokalen Gutachterausschusses in einer Spanne  $\pm$  bis 6 % der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (i.d.R. 5%) berücksichtigt. Der Sachverständige erachtet für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellten Wiederherstellung der Außenanlagen 5% der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für marktkonform und angemessen.

#### C.4.4 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen<sup>15</sup>. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Auf der Basis der modellkonformen Vorgaben des AGVGA.NRW hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe Sachwertfaktoren mit Hilfe der linearen Regressionsanalyse ermittelt:

Für den Bodenrichtwertbereich unter 80 Euro/m<sup>2</sup> ergab sich im Auswertungszeitraum 2. Halbjahr 2022 bei einem vorläufigen Sachwert von 490.604 Euro ein Sachwertfaktor von 0,804 und ein Sachwert von 394.267 Euro. Der Auswertung lagen 31 Kaufpreise zugrunde. Die Auswertungen sind somit hinreichend repräsentativ.

#### Überprüfung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sind grundsätzlich mit dem Auswertungszeitraum vergleichbar. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass zum Bewertungsstichtag die Zinsen für private Immobiliendarlehen gegenüber dem Berichtszeitraum um über 1%-Punkt gestiegen sind. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass steigende Finanzierungskosten negative Auswirkungen auf den Verkehrswert erzeugen.

<sup>14</sup> § 37 ImmoWertV

<sup>15</sup> § 30 und 21 ImmoWertV (3) 2021

Durch das erwartete Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist eine Kaufzurückhaltung bei energetisch nicht modernisierten Gebäuden zu verzeichnen. Der Immobilienmarkt erwartet erhöhte energetische Anforderungen, was wiederum negative Auswirkungen auf den unsanierten Gebäudebestand hat.

Statistisch gesicherte Auswertungen (Indexreihen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2) zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse stehen für den lokalen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Untersuchungen und Beobachtungen des Unterzeichners auf dem lokalen Grundstücksmarkt zeigen zum Wertermittlungsstichtag weitere Kaufpreisabschläge von bis zu 10% gegenüber den Auswertungen aus dem zweiten Halbjahr 2022.

**Überprüfung hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudemerkmale**

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücks- und Gebäudemerkmale des Wertermittlungsobjekts sind vorzugsweise durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht folgende Merkmale, die sich aus den Auswertungen ergeben.

Teilmarkt: Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser	Wert	Standard-abweichung
Untersuchte Fallzahl	169	
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup> bis 1000 m <sup>2</sup>	
Zeitwert für Außenanlagen	5 % des Gebäudesachwerts, maximal 20.000 €	
Nachfolgend Mittelwerte:		
Restnutzungsdauer in Jahren	36	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0
Baujahr	1970	29
NHK/m <sup>2</sup> BGF bezogen auf Basisjahr 2010	824 €	138
Gebäudestandardkennzahl	2,66	0,54

Abbildung 1- Ausschnitt aus Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe für Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Auswertungen aus 2021 und 2022)

Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich folgende Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Merkmal	Einheit	Bewertungsgrundstück	Anmerkung
Baujahr		1972	vergleichbar
Bodenrichtwertniveau	Euro/m <sup>2</sup>	60	vergleichbar
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	769	vergleichbar
Brutto-Grundfläche	m <sup>2</sup> BGF	524,09	ungewöhnlich groß
Angepasste NHK (2010)	Euro/m <sup>2</sup>	908,04	vergleichbar
Restnutzungsdauer	Jahre	36	vergleichbar
Gebäudestandardkennzahl	-	2,54	vergleichbar

Die Merkmale des Bewertungsgrundstücks liegen innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichungen und sind somit hinreichend vergleichbar.

### **Anpassung des Sachwertfaktors**

Das Bewertungsobjekt ist außergewöhnlich groß. Auswertungen zeigen, dass größere bauliche Anlagen auf vergleichbaren Grundstücken geringere Sachwertfaktoren erzielen. Der Sachwertfaktor ist dementsprechend anzupassen.

Unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls ist ein Sachwertfaktor von 0,73 marktgerecht.

### **C.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

"Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kommt in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweicht."<sup>16</sup>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind marktgerecht zu berücksichtigen. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln, Bauschäden oder Modernisierungen können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Die Minderungsbeträge entsprechen in der Regel nicht den tatsächlichen Kosten, die für die Maßnahmen erforderlich sind, sondern stellen deren sachverständig geschätzten Einfluss auf den Bewertungsgegenstand dar.

	<b>Summe [Euro]</b>
<hr/>	
<b>Instandsetzung</b>	
- Abdichtungsarbeiten an Außenmauerwerk - Ansatz: 1 psch x 10.000 Euro (Erfahrungswerte auf das Objekt angepasst)	-10.000,00
- Erdarbeiten für Entsorgung des überschüssigen Erdreichs, Freilegung Doppelgarage, Freilegung Kellermauerwerk und Böschung zur Straße - Ansatz: 1 psch x 50.000 Euro (Schätzung)	-50.000,00
- Treppen und Wege der Außenanlagen - Ansatz: 1 psch x 5.000 Euro	-5.000,00
<b>Instandsetzung Ergebnis</b>	<b>-65.000,00</b>
<hr/>	
<b>Modernisierung</b>	
- Beheizungsanlage - Ansatz: 1 psch x 20.000 Euro (Erfahrungswerte auf das Objekt angepasst)	-20.000,00
- Fenster und Außentüren - Ansatz: 1 psch x 30.000 Euro (vorliegendes Angebot)	-30.000,00
- Innenausbau - Ansatz: 300 m <sup>2</sup> x 100 Euro (Erfahrungswerte auf das Objekt angepasst)	-30.000,00
- Wärmedämmung und Dacheindeckung und Dachrinne - Ansatz: 249,6 m <sup>2</sup> x 170 Euro (Erfahrungswerte auf das Objekt angepasst)	-42.432,00
<b>Modernisierung Ergebnis</b>	<b>-122.432,00</b>

<sup>16</sup> Entwurf der ImmoWertA Zu §8 (3). 1

---

**Gesamtergebnis****-187.432,00**

---

**C.5 Verkehrswert (Marktwert)**

"Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen." <sup>17</sup>

**Plausibilität des Verfahrensergebnisses**

Grundlage der Prüfung auf Plausibilität ist die Aufteilung in ein Dreifamilienhaus (je eine Wohnung pro Etage) und der Grundstücks- und Gebäudezustand, der nach den im Rahmen der Sachwertermittlung unterstellten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erreicht wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe veröffentlicht im Marktbericht 2023 Rothertragsvervielfältiger für Drei- und Mehrfamilienhäuser. Diese wurden auf Basis der Daten des Berichtszeitraumes 2022 entwickelt. Dabei wurden 16 Veräußerungen analysiert. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren (Standardabweichung 12 Jahre), einer Wohnfläche von 349 m<sup>2</sup> (Standardabweichung 167m<sup>2</sup>) und einer tatsächlichen Miete von 6,30 Euro/m<sup>2</sup> (Standardabweichung 1,16 Euro/m<sup>2</sup>) ergab sich ein Rothertragsvervielfältiger von 18,34. Unter Berücksichtigung der negativen Marktveränderung, der unterstellten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Abschnitt C.4.4) ist der Rothertragsvervielfältiger um rund 10% auf 16,5 zu reduzieren.

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von rund 302 m<sup>2</sup> (vgl. Anlagen Wohnflächenberechnung). Die bei der Ermittlung des Rothertragsfaktors ausgewiesene Miete von 6,30 Euro/m<sup>2</sup> ist für die Lage des Bewertungsgegenstandes und den unterstellten Grundstücks- und Gebäudezustand marktgerecht. Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag von rund 22.831 Euro (302 m<sup>2</sup> x 6,30 Euro/m<sup>2</sup> x 12 Monate) und ein vorläufiger Verkehrswert von rund 376.712 Euro (16,5 x 22.831 Euro). Unter Berücksichtigung der in Abschnitt C.4.5 ausgewiesenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von -187.432 Euro ergibt sich ein Verkehrswert von 189.280 Euro. Zusätzlich sind Genehmigungskosten und Umbaukosten für die Aufteilung in ein Dreifamilienhaus in Höhe von rund 20.000 Euro (sachverständige Schätzung) zu berücksichtigen. Der Verkehrswert beträgt demnach ebenfalls rund 170.000 Euro und ist plausibel.

Vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser werden regelmäßig auf Grundlage des Sachwertverfahrens bewertet. Unter Berücksichtigung dieser Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert (Marktwert) auf Grundlage des Sachwertverfahrens festgestellt in Höhe von 173.039 Euro, somit rund 170.000 Euro.

---

<sup>17</sup> § 6 ImmoWertV

**Feststellung des Verkehrswertes**

Vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser werden regelmäßig auf Grundlage des Sachwertverfahrens bewertet. Unter Berücksichtigung dieser Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert (Marktwert) auf Grundlage des Sachwertverfahrens festgestellt in Höhe von 173.039 Euro, somit rund 170.000 Euro.

**170.000 Euro.**  
**(einhundertsiebzigttausend Euro)**

Das Amtsgericht bat noch um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Ja, die Hausnummer am Objekt stimmt mit der Hausnummer im Grundbuch überein. Die Katasterangaben weisen auch auf diese Hausnummer hin.

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.

Drolshagen, den 04.12.2023

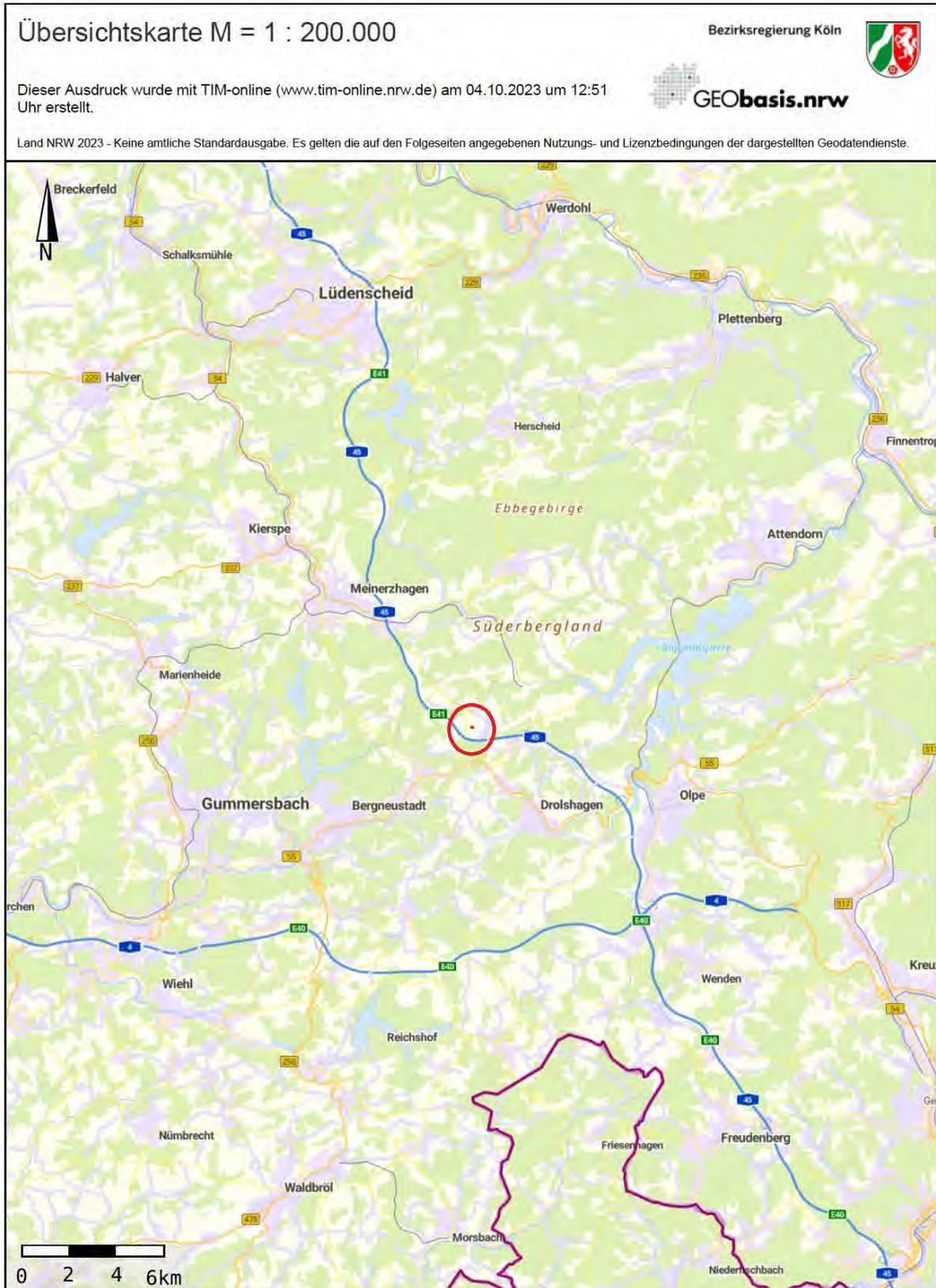
**Dipl.-Ing (FH) Marc Stamm**

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, sowie Beleihungswert

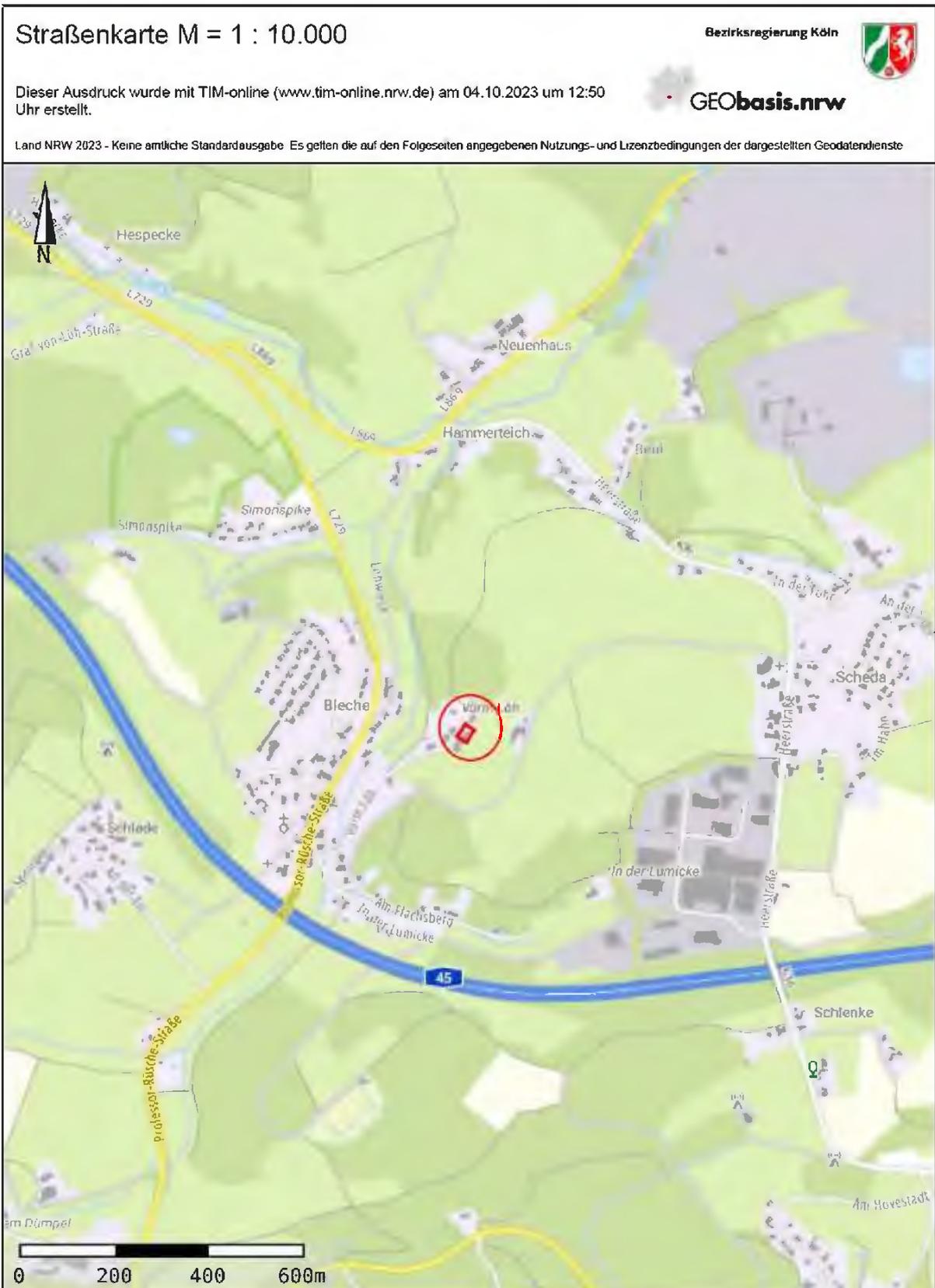
## D. ANLAGEN

### D.1 Lage

#### D.1.1 Übersichtskarte



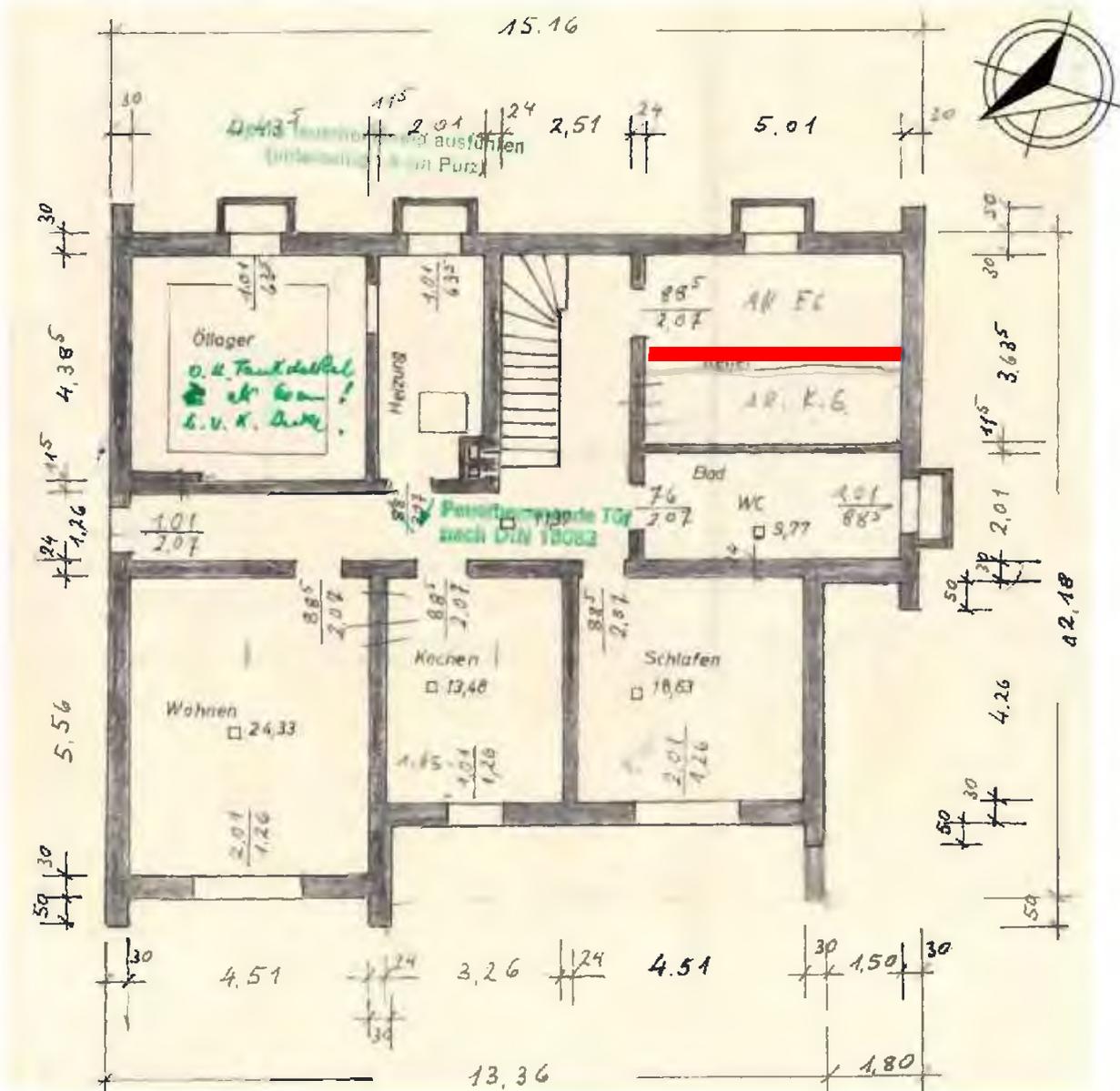
**D.1.2 Straßenkarte**





**D.2 Grundrisse und Schnitte**

**D.2.1 Wohnhaus Untergeschoss**



Anmerkung:

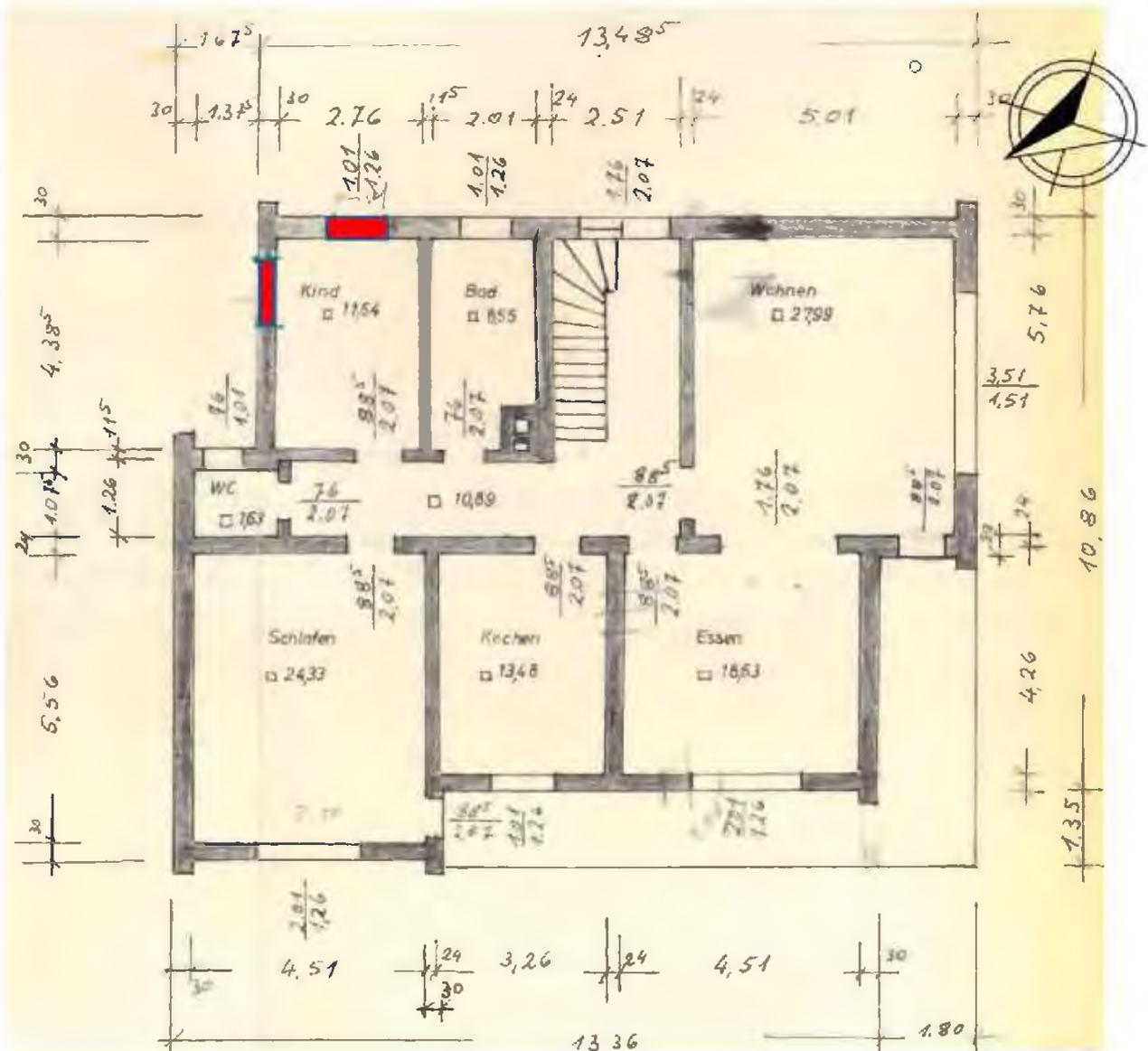
Anders als in der Zeichnung aus der Bauakte wurden mittels einer zusätzlichen Zwischenwand zwei Kellerräume geschaffen (rot).

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB  
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

57489 Drolshagen – Vorm Löh 16  
Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage  
Geschäftsnummer Kunde: 12 K 1/23  
04.12.2023

## D.2.2 Wohnhaus Erdgeschoss



Anmerkung:

Anders als in der Zeichnung aus der Bauakte ist das Kinderzimmer durch zwei Fenster belichtet.

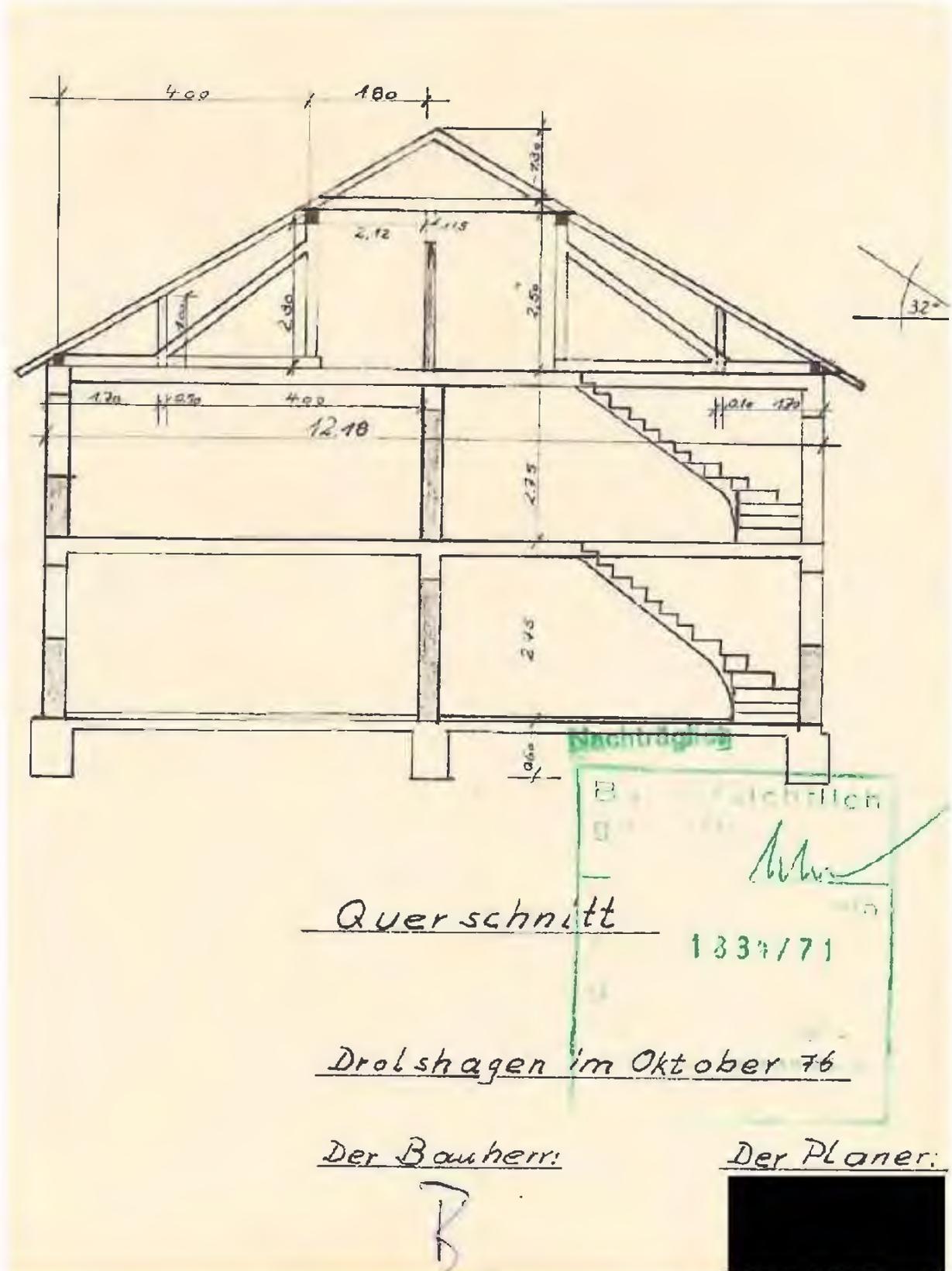


# Gutachten

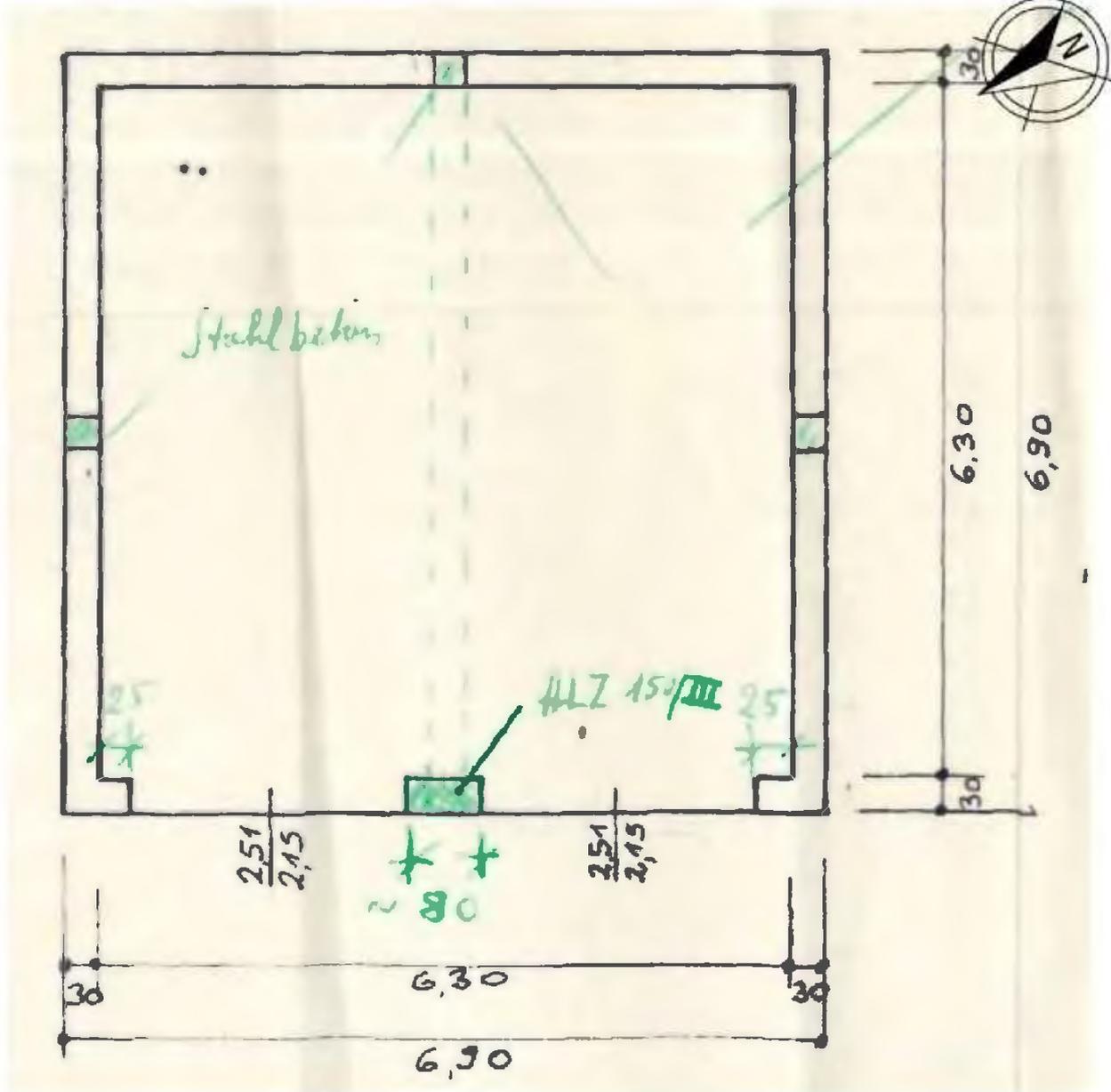
zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB  
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

57489 Drolshagen – Vorm Löh 16  
Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage  
Geschäftsnummer Kunde: 12 K 1/23  
04.12.2023

## D.2.4 Wohnhaus Schnitt



**D.2.5 Doppelgarage Grundriss**



**D.3 Technische Berechnungen****D.3.1 Berechnung der Grundflächen und des umbauten Raumes – Wohnhaus**

Berechnung des m<sup>3</sup>-umbauten Raumes für den Neubau  
eines Wohnhauses für Herrn [REDACTED]

---

Grundfläche:

$$15,16 \times 12,18 = 184,65 \text{ qm}$$

Untergeschoß:

$$184,65 \times 2,75 = 507,79 \text{ cbm}$$

Erdgeschoß:

$$184,65 \times 2,75 = 507,79 \text{ cbm}$$

Dachgeschoß:

$$12,18 \times 3,80 \times 15,16 \times \frac{1}{3} = 233,39 \text{ cbm}$$

---

$$1.249,47 \text{ cbm}$$

$$= \text{ca. } 1.250,00 \text{ cbm}$$

geschätzte Baukosten:

$$1.250,00 \times 130,00 \text{ DM} = 162.500,00 \text{ DM}$$

Drolshagen, im Juli 1971

Bauherr:

Planer:

Anmerkung:

Aus der Bauakte

**D.3.2 Wohnflächenberechnung - Wohnhaus - Unter- und Erdgeschoss**

Wohnflächenberechnung für den Neubau eines Wohn-  
hauses für Herrn [REDACTED] in Bleche

Untergeschoß:

Wohnzimmer	$4,51 \times 5,56 \times 0,97$	=	24,33 qm
Küche:	$3,26 \times 4,26 \times 0,97$	=	13,48 "
Schlafzimmer:	$4,51 \times 4,26 \times 0,97$	=	18,63 "
Flur:	$9,30 \times 2,01 \times 0,97$	=	9,77 "
			77,58 qm

Erdgeschoß:

Schlafzimmer	$4,51 \times 5,56 \times 0,97$	=	29,33 qm
Küche:	$3,26 \times 4,26 \times 0,97$	=	13,48 "
Essraum:	$4,51 \times 4,26 \times 0,97$	=	18,63 "
Wohnzimmer:	$5,01 \times 5,76 \times 0,97$	=	27,99 "
Kinderzimmer:	$2,76 \times 4,33^5 \times 0,97$	=	11,64 "
Bad:	$2,01 \times 4,33^5 \times 0,97$	=	8,65 "
WC:	$1,07^5 \times 1,07^5 \times 0,97$	=	1,63 "
Flur:	$(7,52 \times 1,26 + 4,50 \times 1,50) \times 0,97$	=	10,89 "
Balkon:	$(5,82 \times 1,80 + 8,25 \times 1,35) \times 0,25$	=	5,40 "
			127,64 qm

Drolshagen im Juli 1971

Bauherr:

Planer: 7

An

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 1971 wurden nur Wohnflächen im Unter- und Erdgeschoss genehmigt.

**D.3.3 Wohnflächenberechnung - Wohnhaus - Unter- und Erdgeschoss**

Wohnflächenberechnung für das Dachgeschoß im Wohnhaus des Herrn  
[REDACTED] in Drolshagen-Bleche

Eltern:	$[(4,465-1,35) \cdot 4,46+1,35-4,46 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	16,40 m <sup>2</sup>
Kind:	$[(4,00-1,35) \cdot 4,46+1,35 \cdot 4,46 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	14,38 m <sup>2</sup>
Küche:	$[(2,60-1,35) \cdot 3,25+1,35 \cdot 3,25 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	6,07 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$[(4,00-1,35) \cdot 6,65+1,35 \cdot 6,65 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	21,45 m <sup>2</sup>
Trockenraum:	$[(4,465-1,35) \cdot 6,65+1,35 \cdot 6,65 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	24,45 m <sup>2</sup>
Bad:	$[(2,98-1,35) \cdot 2,125+1,35 \cdot 2,125 \cdot 0,5] \cdot 0,97 =$	4,75 m <sup>2</sup>
Flur:	$2,70 \cdot 3,50 \cdot 0,97$	9,17

Gesamte Nutzfläche 96,67 m<sup>2</sup>

~ 97,00 m<sup>2</sup>  
=====

Drolshagen im Mai 1976

Eigentümer:

Aufsteller:

**Anmerkung:**

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Im Jahr 1976 wurden weitere Nutzflächen im Dachgeschoss genehmigt.

## D.4 Fotos des Bewertungsobjekts

In der nachfolgenden Bilddokumentation wird der Bewertungsgegenstand zunächst von außen dokumentiert. Nachfolgend erfolgt die Dokumentation etagenweise. Die Bildfolge entspricht üblicherweise der Raumfolge im Uhrzeigersinn.



**Fotodokument 1 – Straßensicht von Norden mit Straße "Vorm Löh"** Die Straße "Vorm Löh" ist beitragsrechtlich nach Baugesetzbuch nicht abschließend fertiggestellt.



**Fotodokument 2 – Straßensicht von Südwesten**



**Fotodokument 3 – Wohnhaus - Ansicht von Nordwesten**



**Fotodokument 4 – Wohnhaus – Giebelansicht von Norden mit Zugangstür zum Untergeschoss und gepflastertem Zugang vor der Fassade**



**Fotodokument 5 – Wohnhaus – Ansicht von Nordosten mit Balkon vor dem Kinderzimmer (zu erkennen ist der Feuchtigkeitsschaden unterhalb der Spaltklinkerabdichtung des Balkons - Farbabplatzungen)**



**Fotodokument 6 – Wohnhaus – KG – Ansicht von Süden mit defektem Fallrohr der Dachrinne**



**Fotodokument 7 – Wohnhaus – Giebelansicht von Südwesten**



**Fotodokument 8 – Wohnhaus – Ansicht Nordwestfassade mit befestigter Terrasse vor dem Untergeschoss und Balkon des Erdgeschosses**



**Fotodokument 9 – Doppelgarage - Ansicht von Nordwesten mit Treppe zum Wohnhaus (rechts)**



**Fotodokument 10 – Doppelgarage – Dach von Süden mit freigelegter und defekter Horizontalabdichtung**



**Fotodokument 11 – Doppelgarage – Innenansicht mit Feuchtigkeitsschäden an den Umfassungswänden**



**Fotodokument 12 – nordöstliche Grundstücksfläche. Im Vordergrund der Zugang zum Untergeschoss mit Pflastersteinfläche und Natursteinböschung, einzelnen Betonstufen. Die Zuwegung zum Eingang des Erdgeschosses fehlt.**



**Fotodokument 13 – Winkelsteine zur Straße "Am Löh" dienen zur Abfangung der Böschung. Die Standsicherheit der Winkelsteine und des Erdreiches kann nach Einschätzung des Unterzeichners nicht sichergestellt werden.**



**Fotodokument 14 – Wohnhaus – UG – Flur mit zusätzlicher Festbrennstoffheizung**



Fotodokument 15 – Wohnhaus – UG – Raum "Heizung" mit Öl-Gebläsebrenner (unterliegt der Austauschpflicht gem. GEG) und Warmwasserspeicher (defekt)



Fotodokument 16 – Wohnhaus – UG – Raum "Öllager" mit Durchfeuchtungen der Außenwände



Fotodokument 17 – Wohnhaus – UG – Raum "Flur" im Bereich der Treppe mit Durchfeuchtung der Außenwand und Zwischenwand zum Raum "Heizung"



Fotodokument 18 – Wohnhaus – UG – Raum "Flur" mit Elektrohauptverteilung aus dem Originalbaujahr



**Fotodokument 19 – Wohnhaus – UG – Raum "Keller" mit der nicht in den genehmigten Bauzeichnungen enthaltenen Zwischenwand (links**



**Fotodokument 20 – Wohnhaus – UG – Raum "Keller" mit Feuchtigkeitsschäden in den Außenwänden (südliche Gebäudeecke). Auf der Außenseite befindet sich auch das nicht angeschlossene Dachrinnenfallrohr.**



**Fotodokument 21 – Wohnhaus – UG – Raum "Keller" (zwischen südlicher Außenecke und Raum "Bad / WC")**



**Fotodokument 22 – Wohnhaus – UG – Raum "Bad / WC"**



**Fotodokument 23 – Wohnhaus – UG – Raum "Bad / WC mit Eckbadewanne" und Dusche (Die Duschtasse biegt sich bei Belastung.) Die dauerelastische Fuge zwischen Wand und Duschtasse ist abgerissen und undicht.**



**Fotodokument 24 – Wohnhaus – UG – Raum "Schlafen"**



**Fotodokument 25 – Wohnhaus – UG – Raum "Küche"**



**Fotodokument 26 – Wohnhaus – UG – Raum "Wohnen"**



**Fotodokument 27 – Wohnhaus – UG – Raum "Flur" mit Treppe zum Erdgeschoss**



**Fotodokument 28 – Wohnhaus – EG – Raum "Flur" mit Haustür (modernisiert)**



Fotodokument 29 – Wohnhaus – EG – Raum "Flur"



Fotodokument 30 – Wohnhaus – EG – Raum "Wohnen"



**Fotodokument 31 – Wohnhaus – EG – Raum "Essen"**



**Fotodokument 32 – Wohnhaus – EG – Raum "Küche"**

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB  
i.V.m. der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien

57489 Drolshagen – Vorm Löh 16  
Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage  
Geschäftsnummer Kunde: 12 K 1/23

04.12.2023



Fotodokument 33 – Wohnhaus – EG – Raum "Schlafen"



Fotodokument 34 – Wohnhaus – EG – Raum "WC"



**Fotodokument 35 – Wohnhaus – EG – Raum "Kind"**



**Fotodokument 36 – Wohnhaus – EG – Raum "Bad"**



**Fotodokument 37 – Wohnhaus – EG – Raum "Flur" Treppe zum Dachgeschoss**



**Fotodokument 38 – Wohnhaus – DG – Raum "Trockenraum"**



**Fotodokument 39 – Wohnhaus – DG – Raum "Bügelraum"**



**Fotodokument 40 – Wohnhaus – DG – Raum "Kammer"**



**Fotodokument 41 – Wohnhaus – DG – Raum "Abstellraum" nach Nordwesten**



**Fotodokument 42 – Wohnhaus – DG – Raum "Abstellraum" nach Nordosten**



**Fotodokument 43 – Wohnhaus – DG – Raum "Bad" mit Feuchtigkeitsschaden im oberen Bereich der Kaminabmauerung (oberhalb der Reinigungsklappen links neben der Tür)**



**Fotodokument 44 – Wohnhaus – DG – Raum "Bad" mit Duschtasse, elektrischem Durchlauferhitzer und Vorinstallation für Urinal**