



Datum: 10.10.2025

Gutachten-Nr.: 6397-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus mit im Kellergeschoss integrierten drei Garagen
bebaute Grundstück in
Erlentiefen 88, 59192 Bergkamen



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	8944A
Gemarkung:	Overberge
Flur:	3
Flurstück:	2316
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 4/25
Wertermittlungstichtag:	26.05.2025

Verkehrswert (unbelastet): 1.010.000,- €

in Worten: eine Million zehntausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung	17
4.1.2	Energetische Qualität	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Außenanlagen	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1	Baumängel und Bauschäden	28
5.2	Erforderliche Investition	29
6	Grundstückszubehör	29
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	30
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	31
9	Verkehrswertermittlung	32
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	33
9.3	Bodenwertermittlung	35
9.4	Ertragswertermittlung	37
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
9.4.3	Ertragswertberechnung	41
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	42
9.5	Sachwertermittlung	45
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	46
9.5.3	Sachwertberechnung	49
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	50
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	54
10	Lasten und Beschränkungen	55
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	60
12	Anlagen	61
12.1	Lagepläne	61
12.2	Flurkarte	63
12.1	Auskünfte	64
12.1.1	Baulastauskunft	64
12.1.2	Altlastenauskunft	65
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft	66

12.1.4	Anliegerbescheinigung	68
12.1.5	Wohnungsbindung	69
12.1.6	Bergbauauskunft	70
12.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II	75
12.2.1	Gasleitungsrecht DN 150	75
12.2.2	Gasleitungsrecht DN 200	78
12.2.3	Urkundenrolle Nr. 211/2010	81
12.2.4	Urkundenrolle Nr. 755/2004	84
12.3	Grundrisse /Schnitt.....	92
12.4	Fotos	96
12.4.1	Außenfotos	96
12.4.2	Kellergeschoss	98
12.4.3	Erdgeschoss Wohnung 1	100
12.4.4	Erdgeschoss Wohnung 2	102
12.4.5	Obergeschoss Wohnung 2.....	103

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 4/25		
Auftrag vom:	28.02.2025 (Eingang: 06.03.2025)		
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung		
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus mit im Kellergeschoss integrierten drei Garagen		
Derzeitige Nutzung und Vermietungsverhältnis:	Wohnung Nr. 1: EG wohnungsrechteberechtigten Eltern des Eigentümers Wohnung Nr. 2: EG-OG Hauptwohnung- Eigengenutzt		
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.		
Wertermittlungsstichtag:	26.05.2025		
Ortsbesichtigung:	Datum:	1. Termin:	14.04.2025
		2. Termin:	26.05.2025
Qualitätsstichtag:	1. Termin Teilnehmer: - keine Innenbesichtigung- Herr M.Sc. E. Afsin, Mitarbeiter des Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger 2. Termin Teilnehmer: Herr Architekt XXXX (Eigentümer), Herr M.Sc. E. Afsin, Mitarbeiter des Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger		
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.		
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten		

der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2025
- Eintragungsbewilligung vom 14.10.2004 und 09.06.2010
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Baulastenauskunft der Stadt Bergkamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Bergkamen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bergkamen
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: Wikipedia:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Bergkamen
Ortsteil:	Overberge

Die Stadt Bergkamen liegt ca. 30 km nordöstlich von Dortmund an der B 61 und B 231 und hat 50.895 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Sie hat Anschluss an die Autobahn Köln- Oberhausen- Hannover (Abfahrt Bergkamen) und die Autobahn Bremen- Münster- Köln (Abfahrt Kamener Kreuz bzw. Hamm-Werne).

Die Nordgrenze der Stadt wird von der Lippe, die Ostgrenze von der Bundesautobahn 1 gebildet. Die Südgrenze verläuft ungefähr im Bereich der A 2. Entlang der Westgrenze fließt die Seseke, ein Zufluss zur Lippe. Der Datteln-Hamm-Kanal bindet Bergkamen an das europäische Wasserstraßennetz an.

Bergkamen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Kreis Unna im Regierungsbezirk Arnsberg sowie zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe und zum Regionalverband Ruhr.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kamen, Lünen und Werne (alle im Kreis Unna) und die kreisfreie Großstadt Hamm. Die Stadt hat Realschule, Gymnasium, Sonderschulen für lern- und geistig behinderte Kinder, Studio- Theater, Galerie. Sie ist Sitz chemischer Industrie (Bayer Schering Pharma AG) und von Steinkohlenbergbau. Außerdem wurden neue Industrie- und Betriebe im Industriezentrum Rünthe angesiedelt.

Die heutige Stadt Bergkamen hat sich 1966 durch den Zusammenschluss mit 5 Nachbargemeinden gebildet.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und weitergehenden Bedarf bietet die Stadt eine recht vollständige Infrastruktur mit Kindergärten und weiterführenden Schulen, aber auch Sport- und Erholungsanlagen wie modernes Freibad, Hallenbad, Eissporthalle usw. Durch die Sport- und Erholungsanlagen sowie durch angrenzende Feld- und Waldfluren sind die Naherholungsmöglichkeiten recht gut. Durch die ebenfalls gute Autobahnanbindung (siehe oben) sind sowohl Sauerland als auch Münsterland mit Wald- und Wiesenflächen, Seen und Flüssen relativ kurzfristig als Erholungsgebiet erreichbar.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Overberge, nordöstlich des Stadtzentrums von Bergkamen, in noch verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück befindet sich fast am En-

de einer Sackgasse, auf der Ostseite der Erlentiefenstraße. Die Straße wird durch eine Bahntrasse unterbrochen. Für Radfahrer und Fußgänger gibt es allerdings eine Unterführung. Die Industriestraße verläuft ca. 200 m östlich des Grundstücks. Es bietet eine durchschnittliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Das Grundstück grenzt im Norden eine Eisenbahntrasse an, dazwischen befindet sich noch ein Grundstreifen und ein Gehweg.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	4,8 km
Bushaltestelle:	650 m
Bahnhof Kamen:	8 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	16,5 km
Kindergarten:	1,4 km
Grundschule:	1,3 km
Gesamtschule:	1,9 km
Gymnasium:	3,8 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Overberge und im ca. 4,8 km entfernten Stadtkern von Bergkamen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Werne und Kamen abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Eine starke Lärmbelästigung von der ca. 40m nördlich verlaufenden zweigleisigen Eisenbahntrasse ist vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert tlw. bereits berücksichtigt.

Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Bergkamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	49.475	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,2	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einw.)		8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,5	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	63,0	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,6	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	15,8	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,6	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,6	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,7	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	44,1	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	45,5	47,4	44,8

Indikatoren	2023 Bergkamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,9	32,8	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,1	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,4	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,2	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,1	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	41,3	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	49,7	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	10,0	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,8	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	5,7	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	21,9	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	20,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	3,5	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	12,9	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	10,9	9,1	9,3

K.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	40 m
mittlere Tiefe, ca. :	33,5 m
mittlere Breite, ca. :	45 m
Grundstücksgröße:	1.499 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße (Sackgasse)

Straßenausbau: Die Erlentiefenstraße ist zweispurig asphaltiert, mit in die Straße integrierten Gehwegen, befestigt mit Betonpflastersteinen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Monopol I sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Monopol I ist die RAG AG, Essen.

(....) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2010er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (....) “

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Monopol I.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (....) ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BbergG erforderlich sind.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2010 eingestellt.

Nach einhelliger Lehrmeinung sind bergbaubedingte Boden-

senkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaueinde auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 2018 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

Ferner wurden beim Neubau des Wohnhauses Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 29.01.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Bergkamen	
Blatt:	8944A	
Ifd. Nr. 2:	Gemarkung:	Overberge
	Flur:	3
	Flurstück:	2316
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Erlentiefenstraße 88
	Größe:	1.499 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Thyssen Gas GmbH; Dortmund. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.01.1985 (UR 125/85 Notar L./ Gas-Verteilungsleitung DN 200) im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 29.01.1985. Von Bergkamen Blatt 4278 zur Mithaft übernommen am 02.08.1999.

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Thyssen Gas GmbH; Dortmund. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.01.1985 (UR 126/85 Notar L./ Gas-Verteilungsleitung DN 150) im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 29.01.1985. Von Bergkamen Blatt 4278 zur Mithaft übernommen am 02.08.1999.

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
1. B. S., geb. J., geb. 28.05.1951
2. Alois S., geb. 20.06.1950

- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB –
Bezug: Bewilligung vom 14.10.2004 (UR 755/2004 Notar U. W.
in Kamen) eingetragen am 03.11.2004.

Ild.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ild.-Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung eines Rückübertragungsanspruches, auf den die Vorschriften der §§ 461, 472 BGB anwendbar sind, für

1. B. S., geb. J., geb. 28.05.1951

2. Alois S., geb. 20.06.1950

- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB –

Bezug: Bewilligung vom 14.10.2004 (UR 755/2004 Notar U. W.
in Kamen) eingetragen am 03.11.2004.

Ild.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ild.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht bezüglich zweier Druckrohrleitungen nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Stadt Bergkamen.

Bezug: Bewilligung vom 09.06.2010 (UR 211/2010 Notar P. M., Kamen) eingetragen am 25.06.2010.

Ild.-Nr. 7, betroffenes Grundstück Ild.-Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 29.01.2025

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag 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.

Einstufung:

WA = allgem. Wohngebiet
offene Bauweise
max. II-geschossig bebaubar

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorha-

bens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Zweifamilienhaus, voll unterkellert, tlw. 2-geschossig, tlw. 1-geschossig, mit Flachdach, mit integrierten drei Garagen im Kellergeschoss

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 2006

Alter: ca. 19 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 61 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Errichtung einer Terrassenüberdachung

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: nicht Bestandteil der Versteigerung, da es kein Grundstückszubehör und auch kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist:
BYD-Stromspeicher, Kapazität nicht bekannt

Zisterne unter Garage: 12 m³

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

Keller:

- Partyraum
- Vorratsraum
- Wasch-/Trockenraum
- T-förmiger Flur
- Küche
- Dusche/WC
- Heizungsraum
- Fitnessraum
- Abstellraum
- Fahrradabstellraum
- Abstellraum

- 3 Garagen

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

- Flur 1
- offene Küche
- offenes Wohnzimmer mit Essbereich
- Kinderzimmer
- Dusche/WC
- Badezimmer
- Flur 2
- Ankleide
- Schlafzimmer
- Terrasse, überdacht

Wohnung 2: - Hauptwohnung

Erdgeschoss

- Flur
- offene Küche
- Gäste-WC
- Garderobe
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Galerie über dem Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Flur mit Galerie
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3
- Elternschlafzimmer
- Badezimmer 1
- Badezimmer 2
- Arbeitszimmer
- Dachterrasse, überdacht

Grundrissgestaltung:

individuell, zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen, bekiest tlw. Alu-Doppelstehfalzeindeckung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz mit Anstrich	
	Am Gebäude große Schottersteine als Kiesbett	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Natursteinplatten, mit Edelstahlhandlauf
	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Fliesenbelag, mit Geländer in verzinktem Metall
	Treppe zu Terrasse:	Stahlbeton mit Granitbelag
Innentreppen:	KG:	Stahlbeton mit Fliesenbelag
	EG - OG:	massive Holztreppe mit Setz- und Trittstufen, ohne Handlauf, mit in die Wand integrierter Treppenstufenbeleuchtung

Hauseingangstür:	1 flg. Aluminiumkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss, mit Oberlicht, seitlich feststehende Elemente, voll verglast mit Isolierverglasung
Kellerausgangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, voll verglast
Besondere Bauteile:	Eingangstreppenanlage Dachterrassen Rampe zur Kellergarage Treppe zur Hochterrasse

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

3 Garagen

Bodenbelag:	Verbundestrich, teilweise mit leichten Rissen
Wandbelag:	Putzt mit Anstrich
Deckenbelag:	gespachtelt mit Anstrich
Fenster:	überall Alufenster mit Isolierverglasung
Tore:	1 2-flg. Tor und ein 1-flg. Tor, jeweils Sektionaltore,

Flur, Kellerräume, Heizungsraum, Fitnessraum, Abstellräume

Bodenbelag:	unterschiedliche Sorten Bodenbeläge, Flur, Küche, Fitnessraum: Fliesen; Abstellräume: Vinylaminat
Wandbelag:	glatt verputzt mit Anstrich
Deckenbelag:	gespachtelt mit Anstrich
Sonstiges:	Heizungsraum: Trichteranlage der Photovoltaikanlage befindet sich hier, Hausanschluss, Wasser, Strom, Erdwärmepumpe von uponor, hier befindet sich eine Wasseraufbereitungsanlage für die Zisterne, die sich in der Garage befindet; 12 m ³ , wird aufbereitet und für die Toilettenspülung genutzt wird.

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Ausstattung:	ehemalige Dusche ohne Duschkabine
Wandbelag:	ca. 1,00 m Fliesen, umlaufend mit Vlies, teilweise nicht gefliest
Ausstattung:	Waschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Bodenbelag:	Holzparkett
Wandbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton gespachtelt mit Anstrich

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen mit umlaufendem Fries
Ausstattung:	kleines Waschbecken mit Unterschrank, kleines Urinal mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken, WC mit Wandeinbauspülkasten, Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen mit umlaufendem Fries
Ausstattung:	Waschbecken mit Unterschrank, Einbaubadewanne, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Elektrohandtuchheizkörper, motorische Entlüftung

Wohnung 2:

Eingangsdiele, Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich, teilweise integrierte LED-Beleuchtung

Gäste-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,00 m hoch gefliest, darüber gespachtelter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	gespachtelter Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Modellwaschtisch kreisförmig auf eine Ablage aufgesetzt, welche gefliest ist, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten und wandhängendes Urinal mit Klappe mit Einbauspülkasten

Wohnzimmer

Bodenbelag:	Holzdielen, hochwertig
Wandbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Im Wohnzimmer ist eine große Galerie, dort über 2 Etagen hoch ein großes Fensterelement in Alukonstruktion auch isolierverglast.

Obergeschoss:

Schlafräume, Flur

Bodenbelag:	durchgehend hochwertiges mehrschichtiges Holzparkett
Wandbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatt gespachtelter Putz mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	großformatige Fliesen
Wandbelag:	überwiegend glatt verputzt mit Anstrich, im Bereich WC und Waschbecken ca. 1,00 m hoch großformatige Fliesen, hinter dem Waschbecken eine Ständerwerkswand, Abtrennung zur ebenerdigen Dusche, im Duschbereich raumhoch Fliesen und Natursteinriemchen

raumhoch

Deckenbelag: mit Lichtkuppel

Ausstattung: motorische Entlüftung, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, großer Modellwaschtisch mit wandhängendem Unterschrank

Badezimmer Eltern

Bodenbelag: Holzparkett
Wandbelag: 2 Wände raumhoch gefliest
Deckenbelag: mit Lichtkuppel

Ausstattung: Einbaubadewanne, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Doppelwaschtisch in Ablage eingesetzt, Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas

Sonstiges: Handtuchheizkörper noch nicht montiert, Anschluss vorhanden

Fenster: KG:
Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung,
Fitnessraum:
begehbare Fensterelement in der Decke, von innen sogar aufklappbar, isoliertverglast, Sicherheitsglas

EG - OG:
Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, überwiegend bodentief, tlw. große Festverglasungen,
mit außenliegenden Raffstores, elektrisch betrieben
tlw. Lichtkuppeln

überwiegend keine Innen-Fensterbänke

Innentüren: KG:
Holztüren mit Metallzarge, Stahltür zum Heizungsraum

EG-OG:
hochwertige Holztüren mit versteckten Scharnieren,
mit Futter und Bekleidung, tlw. Glastüren zu den Bädern

Terrassentüren: 2-flg. Hebe-/Schiebetüren in Alukonstruktion mit Isolierverglasung,
zwei 1-flg. Terrassentüren in Alukonstruktion mit Isolierverglasung,

Dachterrassen: Belag: tlw. Betonwerksteinplatten, tlw. Kunstrasen

Brüstungsgeländer: umlaufen gemauert und verputzt, mit Granitabdeckung

Zugang der Dachterrasse 2- über beide Kinderzimmer.

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz überdurchschnitt Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Erdwärmepumpe mit seitlich stehendem Warmwasserspeicher BYD-Elektrospeicher für die Photovoltaikanlage
Heizkörper:	KG: Flachheizkörper mit Thermostatventilen EG – OG: Fußbodenheizung
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Flur EG: großer Einbauschränk
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 2-3 PKW, vor den Garagen. befestigt mit Betonpflastersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonpflastersteine Hochterrassen: Holzdielen, tlw. Natursteinfliesen, niedrige Gabionen als Einfriedung Wohnwege: großformatige Betonpflastersteine Rampe zur Garage: Betonpflastersteine, mit Aco-Dränrinne
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Büsche, tlw. mit großen Bruchsteinen eingefriedet, Steine als Böschungsabfangung
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in Aluminiumkonstruktion mit Echtglas- eindeckung, tlw. mit Windschutz in Echtglas
Einfriedungen:	überwiegend Lorbeerhecke, ca. 1,20 m hoch, viele Findlinge aus Sauerländer Bruchstein
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Eingangsbereich

- Die seitliche Verkleidung der Eingangstreppeanlage ist bislang nicht montiert.
- Im Sockelbereich sind Styroporflächen sichtbar; hier fehlen Putz- oder Verkleidungsarbeiten.

Dachgeschoss / Flachdach

- Im Bereich des Flachdaches fehlt die Randabdeckung aus Blech. Die Dachfolie liegt an dieser Stelle lose sichtbar.
- Die Attikaabdeckung ist nicht fachgerecht ausgeführt. Teilweise liegt sie zu dicht am Putz, an anderen Stellen steht sie zu weit ab.
- Auf der Bahnseite ist die Fassade leicht verschmutzt.
- Im Bereich der Brüstungsgeländer bestehen augenscheinlich Probleme mit der Abdeckung, die möglicherweise auf eine mangelhafte Ausführung zurückzuführen sind.
- Dachterrasse. Auf einer Hälfte der Dachterrasse wurde die Attikaabdeckung aus Blech durch Sturm abgerissen (Sturmschaden).

Kellergeschoss

- Der Verbundestrich weist leichte Rissbildungen auf.
- Die Garagentoröffnungen sind derzeit provisorisch mit Unterspannbahnen verkleidet.
- In der linken Garage, links neben der Doppeltür, wurde ein Feuchtigkeitsschaden an der Wand festgestellt.
- Das rechte, kleinere Tor wurde in falscher Höhe bestellt; der Austausch ist laut Auskunft in Vorbereitung.

Fitnessraum

- Im Bereich der Fensterrahmen sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

Partyraum

- In der linken hinteren Ecke wurde ein Feuchtigkeitsschaden festgestellt. Die Feuchtigkeitsstellen ziehen sich etwa 1,00 m hoch.
- Die Schadstellen erstrecken sich über das gesamte Zimmer, betreffen insbesondere die Außenwände sowie teilweise Innenwände, und reichen bis zur Kellerausgangstür an der Süd-/Ostseite.
- Unter dem südlich gelegenen Fenster sind leichte Risse sichtbar.

Obergeschoss Badezimmer

- Im Bereich der Lichtkuppel bestand ein Feuchtigkeitsschaden, der laut Aussage bereits beseitigt wurde. Die betroffenen Wand- und Deckenflächen müssen jedoch noch nachbearbeitet werden (Entfernung von Farbe und Tapete, anschließender Neuanstrich).

Außenanlagen

- Die Granitabdeckung der Terrassentreppe weist Mängel in der Ausführung auf.
- Treppe: Im Bereich der Sockelleisten sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

5.2 Erforderliche Investition

- Obere Verkleidung des bereits eingebauten Tores und Einbau eines zusätzlichen kleineren Garagentores; Einbau eines Handlaufes in Wohnung Nr. 2 im EG:
6.000 € -geschätzt

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert sind folgende Anlagen vorhanden:

- Auf dem Flachdach sind ca. 132 m² Photovoltaikpaneele aufgestellt. Die Leistung der Anlage wurde mir nicht mitgeteilt. Daher wird Anhand von Literaturangaben die Leistung geschätzt mit 8 kWp.
Zu beachten ist, dass der Vergütungsanspruch nach der EEG grundsätzlich für die Dauer von 20 Jahren gilt. Aufgrund von Luftbildern war zu erkennen, dass die Anlage zwischen 2020-2022 eingebaut wurde. Die Anlagen sind ca. 5-7 Jahre alt.

Der Zeitwert wird geschätzt mit **9.000 €**.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m²	Summe
Bauteil 1	KG	20,740	18,365	1,00	380,89	
		3,250	10,510	-1,00	-34,16	346,73
	EG	20,740	13,115	1,00	272,01	
		4,125	11,500	-1,00	-47,44	
		0,750	5,490	1,00	4,12	228,69
	OG	8,990	17,365	1,00	156,11	
		0,875	5,240	1,00	4,59	
		4,525	2,500	-1,00	-11,31	149,39
		BGF		Summe		724,81

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnflächenberechnung nach der 2. Berechnungsverordnung

Abzug Putz (%)	3	Faktor	0,97	
Fl.Art	Raum	Rechenansatz (Text)	Ausgangsfläche m²	Fläche m²
Fl.Art 1	Abstellraum	$(1.895 \times 1.17) \times 0.97$	2,22	2,15
Fl.Art 1	Ankleide	$(2.135 \times 3.135) \times 0.97$	6,69	6,49
Fl.Art 1	BAD	$(1.885 \times 3.135) \times 0.97$	5,91	5,73
Fl.Art 1	Flur	$(2.02 \times 1.25 + 1.01 \times 0.5 + 7.77 \times 1.26) \times 0.97$	12,82	12,44
Fl.Art 1	Gast	$(3.51 \times 3.51) \times 0.97$	12,32	11,95
Fl.Art 1	Küche	$(2.25 \times 1.76 + 4.26 \times 2.125) \times 0.97$	13,01	12,62
Fl.Art 1	Schlafen	$(3.51 \times 3.885) \times 0.97$	13,64	13,23
Fl.Art 1	WC	$(2.385 \times 1.76) \times 0.97$	4,20	4,07
Fl.Art 1	Wohnen/Essen	$(5.01 \times 3.885 + 4.385 \times 0.24 + 6.495 \times 3.01) \times 0.97$	40,07	38,87
	Terrasse	$11,50 \times 4,00 \times 0,25$		11,50
			Summe Flächenart	119,05
			Gesamtfläche	119,05

Wohnung Nr. 2: Erdgeschoss

Abzug Putz (%)	3	Faktor	0,97	
Fl.Art	Kurztext	Rechenansatz (Text)	Ausgangsfläche m²	Fläche m²
Fl.Art 1	Essen	$(3.01 \times 4.385) \times 0.97$	13,20	12,80
Fl.Art 1	Flur	$(1.112 \times 1.236 + 5.125 \times 2.024) \times 0.97$	11,75	11,40
Fl.Art 1	Kochen	$(4.5 \times 3.385) \times 0.97$	15,23	14,77
Fl.Art 1	Schränke	$(3.25 \times 1.225) \times 0.97$	3,98	3,86
Fl.Art 1	WC	$(1.76 \times 1.105) \times 0.97$	1,94	1,88
Fl.Art 1	Wohnen	$(5.9 \times 4.385) \times 0.97$	25,87	25,09
	Terrasse ca.	$6,00 \times 3,00 \times 0,25$		4,50
			Summe Flächenart	74,30

Wohnung Nr. 2: Obergeschoss

Abzug Putz (%)	3	Faktor	0,97	
Fl.Art	Raum	Rechenansatz (Text)	Ausgangsfläche m²	Fläche m²
Fl.Art 1	Ankleide	$(1.575 \times 0.5 + 2.75 \times 3.385) \times 0.97$	10,10	9,80
Fl.Art 1	Arbeit	$(4.76 \times 0.875 + 4.95 \times 2.26) \times 0.97$	15,35	14,89
Fl.Art 1	Bad_1	$(3.01 \times 2.26) \times 0.97$	6,80	6,60
Fl.Art 1	Bad_2	$(3.51 \times 2.01) \times 0.97$	7,06	6,85
Fl.Art 1	Dachterrasse_1	$(4.125 \times 3.36) \times 0.97 \times 0.50$	6,72	6,52
Fl.Art 1	Dachterrasse_2	$(3.885 \times 4,00) \times 0.97 \times 0.50$	7,54	7,31
Fl.Art 1	Eltern	$(3.135 \times 3.885) \times 0.97$	12,18	11,81
Fl.Art 1	Flur	$(5.9 \times 0.815 + 8.76 \times 1.26 + 2.02 \times 1.25) \times 0.97$	18,37	17,82
Fl.Art 1	Gast	$(2.745 \times 3.01) \times 0.97$	8,26	8,01
Fl.Art 1	Kind_1	$(4.26 \times 3.01) \times 0.97$	12,82	12,44
Fl.Art 1	Kind_2	$(4.26 \times 3.01) \times 0.97$	12,82	12,44
			Summe Flächenart	114,49
			Gesamtfläche	188,79

Wohnfläche insgesamt: 307,84 m²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Rendite-objekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Der Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes konnte hier nicht genutzt werden, da das Objekt zu sehr vom Immobilienrichtwert abwich.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 190 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna Stadt entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	1499 m²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	1499 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	190 €/m²
-------------------------------	----------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	-5%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	-5%	-9,5 €/m²
-------------------------	-----	-----------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	180,5 €/m²
----------------------------------	------------

Wert des Baulandes, gerundet:	181 €/m²
-------------------------------	----------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	1499	181,00 €	271.319,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	271.319,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	271.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen wird sachverständige ein Abschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteeinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	3	Garagen KG	188,79	3,00	70,00	210,00	2.520,00
	2	Wohnung EG- OG rechts			11,00	2.076,69	24.920,28
	1	Wohnung EG links	119,05		11,00	1.309,55	15.714,60
Summe			307,84	3,00		3.596,24	43.154,88

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **43.154,88 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 8.225,79 €**
jährlicher Reinertrag **= 34.929,09 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,80 % von **271.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 7.588,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 27.341,09 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei $p = 2,80 \%$ Liegenschaftszinssatz
 und $n = 61$ Jahren Restnutzungsdauer **× 29,088**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 795.297,63 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 271.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert **= 1.066.297,63 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 41.000,00 €**
Ertragswert **= 1.025.297,63 €**

rd. 1.030.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In der Miete sind auch die ausgebauten Räume berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Garagen KG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	138,00
Instandhaltungskosten	----	104,00	312,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,40
Summe			500,40 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG-OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	4.567,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	498,41
Summe			5.417,21 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.642,89
Mietausfallwagnis	2,00	----	314,29

Summe			2.308,18 (ca. 15 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angegeben. Der Gutachterausschuss legte zum 01.01.2025 die Zinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser fest. Diese bestehen aus einem Basiszinssatz, modifiziert durch wertrelevante Faktoren (u.a. Gebäudeart, Gemeinde). Eine Interpolation ist für gemeindebezogene Korrekturen ausgeschlossen.

Kategorie	Ausprägung	Korrekturfaktor	Bewertungsobjekt
Ausgangswert	Liegenschaftszinssätze	0,76%	0,76
Gebäudeart	Einfamilienhaus	0,00%	
	Zweifamilienhaus	0,08%	0,08
Restnutzungsdauer	25–27 Jahre (Ø 26 J.)	0,00%	
	28–32 Jahre (Ø 30 J.)	0,16%	
	33–37 Jahre (Ø 35 J.)	0,30%	
	38–42 Jahre (Ø 40 J.)	0,55%	
	43–59 Jahre (Ø 50 J.)	0,82%	
	60–80 Jahre (Ø 67 J.)	1,53%	1,53
Gebäudestandard	Standard 1,0–2,3 (Ø 2,2)	0,00%	
	Standard 2,4–2,9 (Ø 2,6)	-0,27%	
	Standard 3,0–5,0 (Ø 3,3)	-0,57%	-0,57
Wohnfläche	60,0–110,0 m² (Ø 101,1 m²)	0,00%	
	110,1–138,0 m² (Ø 125,2 m²)	0,18%	
	138,1–160,0 m² (Ø 150,2 m²)	0,41%	
	160,1–190,0 m² (Ø 175,7 m²)	0,62%	
	190,1–400,0 m² (Ø 226,4 m²)	0,99%	0,99
Stadt	Bergkamen	0%	0
Sachverständige			
Ergänzung	keine		0
		Summe	2,79
	Liegenschaftszinssatz	Summe rd.	2,80

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,80% angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-41.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und wertsteigernd	-35.000,00 €	
• erforderliche Investition	-6.000,00 €	
Summe		-41.000,00 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* $\times$ *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	724,81 m²
Baupreisindex (BPI) 26.05.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	1.131,00 €/m² BGF 2.117,23 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.534.589,48 € 37.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.571.589,48 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 61 Jahre 23,75 % 373.252,50 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.198.336,98 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.198.336,98 €

Gebäudesachwerte insgesamt	1.198.336,98 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 30.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.228.336,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 271.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.499.336,98 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.049.535,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 41.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 1.008.535,89 €
	rd. 1.010.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,2	0,8	
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,2	0,8
Heizung	9,0 %					1,0

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	76,1 %	21,7 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	2,2	18,70
4	1.025,00	76,1	780,02
5	1.285,00	21,7	278,84
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.077,57 gewogener Standard = 4,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.077,57 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.131,45 €/m² BGF
rd. 1.131,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußen-

treppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten $\cdot$ Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrassen	6.000,00 €	
Treppe zur Hochterrasse	3.000,00 €	
Kellerrampe	7.000,00 €	
Zisterne	5000,00 €	
Eingangstreppenanlage	8.000,00 €	
Kelleraußentreppe	8.000,00 €	
Summe	37.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	5.000,00 €
Terrassenbefestigung/Hochterrasse	10.000,00 €
Terrassenüberdachung	8.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Der statistisch gesicherte Sachwertfaktor Ende im Grundstücksmarktbericht bei 500.000 €. Das vorliegende Objekt hat einen vorläufigen Sachwert von rd. 1.500.000 €.

Unter Berücksichtigung der Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung und der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird der Sachwertfaktor mit 0,70 sachverständig geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-41.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und wertsteigernd	-35.000,00 €	
• erforderliche Investition	-6.000,00 €	
Summe		-41.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.010.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **1.030.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit im Kellergeschoss integrierten drei Garagen bebaute Grundstück in **Erlentiefen 88, 59192 Bergkamen**

Grundbuch von: Bergkamen

Blatt: 8944A

Gemarkung: Overberge

Flur: 3

Flurstück: 2316

zum Wertermittlungsstichtag **26.05.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

1.010.000,- €

in Worten: eine Million zehntausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	880,33 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-133,19 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.280,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	23,40
Verkehrswert/Reinertrag:	28,92

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

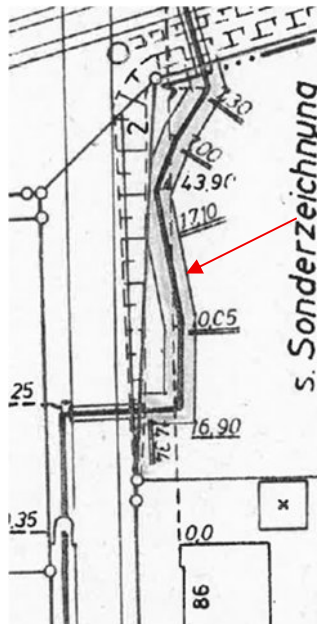
lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Thyssen Gas GmbH; Dortmund. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.01.1985 (UR 125/85 Notar L./ Gas-Verteilungsleitung DN 200) im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 29.01.1985. Von Bergkamen Blatt 4278 zur Mithaft übernommen am 02.08.1999.

Bewertung:

Diese Dienstbarkeit berechtigt die VEW zur Verlegung einer Gas-Verteilungsleitung DN 200 auf dem Grundstück des Eigentümers Konrad Biermann in Bergkamen. Entscheidend ist die Festlegung eines Schutzstreifens für die Hochdruck-Gasleitung in einer Gesamtbreite von 4,0 m. Die Breite des Schutzstreifens wird bestimmt durch den Abstand von 2,0 m links und 2,0 m rechts von der Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen, es sei denn, die VEW stimmt ausdrücklich zu. Der Wertnachteil der Nutzungseinschränkung wird mit 10% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$$10 \% \times \text{ca. } 43 \text{ m} \times 4 \text{ m} \times 190 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.300 \text{ €}$$



Der Wertnachteil der Dienstbarkeit wird angesetzt mit

3.300 €

In Worten: dreitausenddreihundert Euro

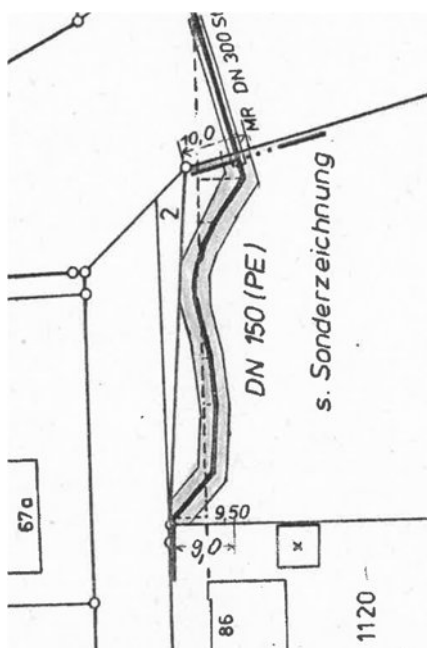
lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Thyssen Gas GmbH; Dortmund. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.01.1985 (UR 126/85 Notar L./ Gas-Verteilungsleitung DN 150) im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 29.01.1985. Von Bergkamen Blatt 4278 zur Mithaft übernommen am 02.08.1999.

Bewertung:

Diese Dienstbarkeit berechtigt die VEW zur Verlegung einer Gas-Verteilungsleitung DN 150 auf dem Grundstück des Eigentümers Konrad Biermann in Bergkamen. Entscheidend ist die Festlegung eines Schutzstreifens für die Hochdruck-Gasleitung in einer Gesamtbreite von 4,0 m. Die Breite des Schutzstreifens wird bestimmt durch den Abstand von 2,0 m links und 2,0 m rechts von der Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen, es sei denn, die VEW stimmt ausdrücklich zu. Der Wertnachteil der Nutzungseinschränkung wird mit 10% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$$10 \% \times \text{ca. } 43 \text{ m} \times 4 \text{ m} \times 190 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.300 \text{ €}$$



Der Wertnachteil der Dienstbarkeit wird angesetzt mit

3.300 €

In Worten: dreitausenddreihundert Euro

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

1. B. S., geb. J., geb. 28.05.1951

2. Alois S., geb. 20.06.1950

- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB –

Bezug: Bewilligung vom 14.10.2004 (UR 755/2004 Notar U. W. in Kamen) eingetragen am 03.11.2004.

Bewertung:

Das eingeräumte Wohnungsrecht wird dem Übertragsgeber (als Gesamtberechtigten) auf dessen Lebenszeit unentgeltlich gewährt. Dieses Recht umfasst primär das ausschließliche Wohnen in der im Erdgeschoss gelegenen Einliegerwohnung des Hauses, welche eine Fläche von circa 110 qm besitzt. Darüber hinaus schließt der Umfang des Wohnungsrechts ausdrücklich das Recht zur Mitbenutzung des Kellers, des Gartens und der Garage ein. Ebenfalls zur Nutzung gehören sämtliche Anlagen und Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmt sind. Obwohl das Recht unentgeltlich ist, trägt der Übertragsgeber die anteiligen Bewirtschaftungskosten (wie für Heizung, Strom und Wasser), wobei die Überlassung der Ausübung des Wohnungsrechts an Dritte ausgeschlossen ist.

Wertnachteil des Wohnungsrechts

Miete der Wohnung und Garage:	1309,55 €+70 €=	1.379,55 €	/monatlich
Ausgangsdaten:	2,8%		
Alter der Berechtigten:	75 Jahre	Mann	
Alter der Berechtigten:	74	Frau	
Leibrentenbarwertfaktor:	12,8202	bis zum Tode des letztlebenden	

jährlicher Nachteil aus

jährlich entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	16.554,60 €
Übernahme von Kosten und Lasten	- €

jährlicher Vorteil aus

Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten	- €
---	-----

Summe	16.554,60 €
Leibrentenbarwertfaktor	x 12,8202
Wertnachteil des Grundstücks durch das Recht	= 212.233,28 €
	rd. 212.000,00 €

Der Wertnachteil des Wohnungsrechts auf das Grundstück wird angesetzt mit

212.000 €

In Worten: zweihundertzwölftausend Euro

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung eines Rückübertragungsanspruches, auf den die Vorschriften der §§ 461, 472 BGB anwendbar sind, für

1. B. S., geb. J., geb. 28.05.1951

2. Alois S., geb. 20.06.1950

- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB –

Bezug: Bewilligung vom 14.10.2004 (UR 755/2004 Notar U. W. in Kamen) eingetragen am 03.11.2004.

Bewertung:

Eine Rückauffassungsvormerkung ist gem. § 883 BGB der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen.

Nach herrschender Meinung stellen derartige Rechte keinen Wert dar, solange es ruht und solange das Recht nicht gezogen wird. Ein realisierbares o.g. Recht kann werterhöhend sein, weil zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist. Es kann jedoch auch wertmindernd sein, da ein solches Recht auch eine abschreckende Wirkung auf Dritte haben kann.

Im Allgemeinen heben sich Wertvorteile und Wertnachteile auf. Die Eintragung im vorliegenden Fall hat keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Der Wertnachteil der Rückauffassungsvormerkung wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht bezüglich zweier Druckrohrleitungen nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Stadt Bergkamen.

Bezug: Bewilligung vom 09.06.2010 (UR 211/2010 Notar P. M., Kamen) eingetragen am 25.06.2010.

Bewertung:

Die Eintragungsbewilligung regelt die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Grundstücken des Eigentümers zugunsten der Stadt Bergkamen. Diese Dienstbarkeit berechtigt die Stadt Bergkamen zur Verlegung, zum Besitz und zur Unterhaltung von zwei Druckrohrleitungen auf den Parzellen Nr. 1873 und Nr. 1874. Ein wesentlicher Bestandteil der Bewilligung ist die Festlegung eines Schutzstreifens (im Lageplan dargestellt mit 39,15 qm und 8,95 qm), der zum Schutz der Leitungen dient. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder sonstige Anlagen errichtet werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Druckrohrleitungen beeinträchtigen oder gefährden

Der Wertnachteil der Nutzungseinschränkung wird mit 10% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

10 % x ca. 48,1 m² x 190 €/m² = rd. 1.000 €



Der Wertnachteil der Dienstbarkeit wird angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend Euro

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 29.01.2025

Bewertung:

Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

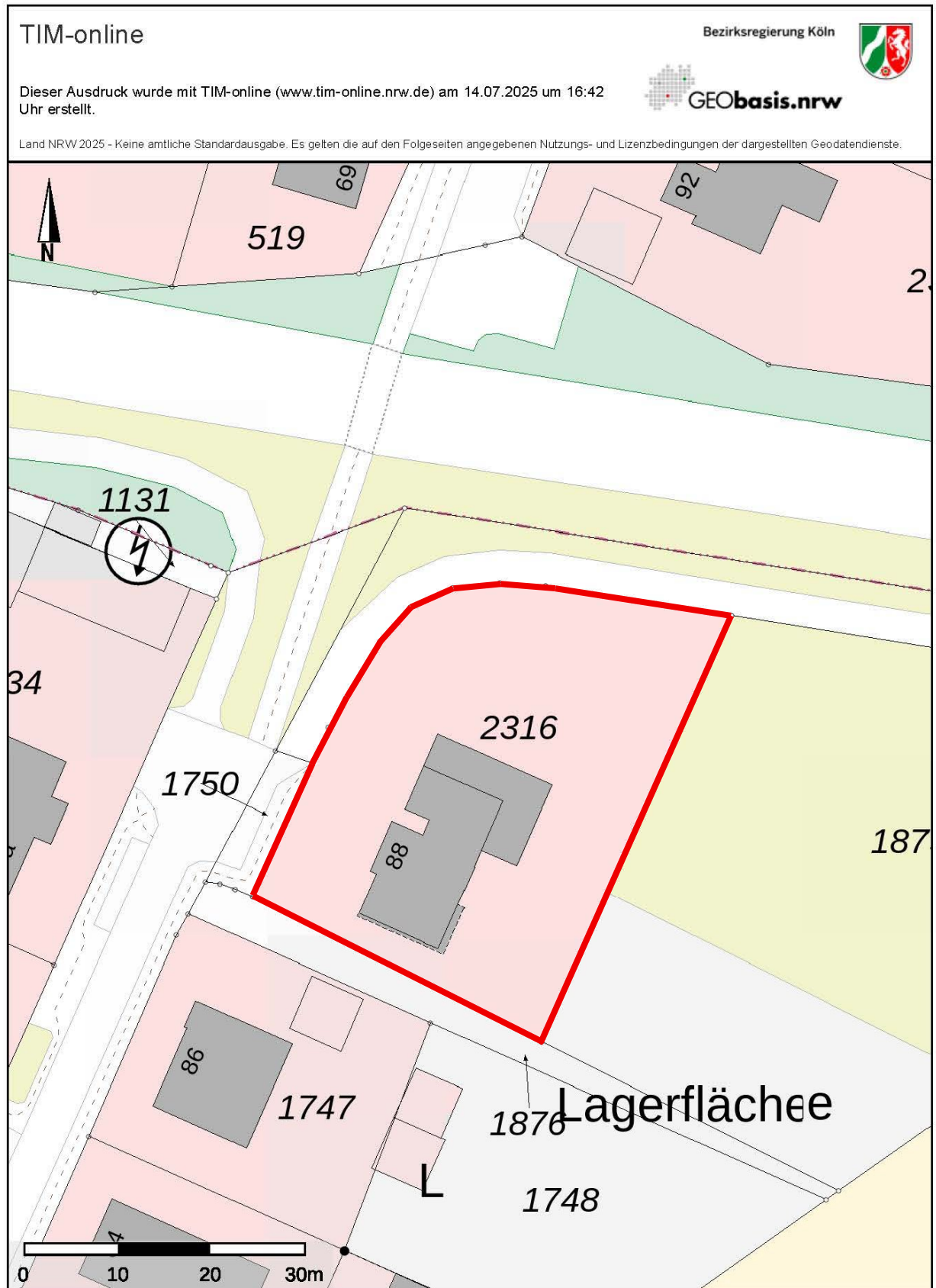
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 10.10.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

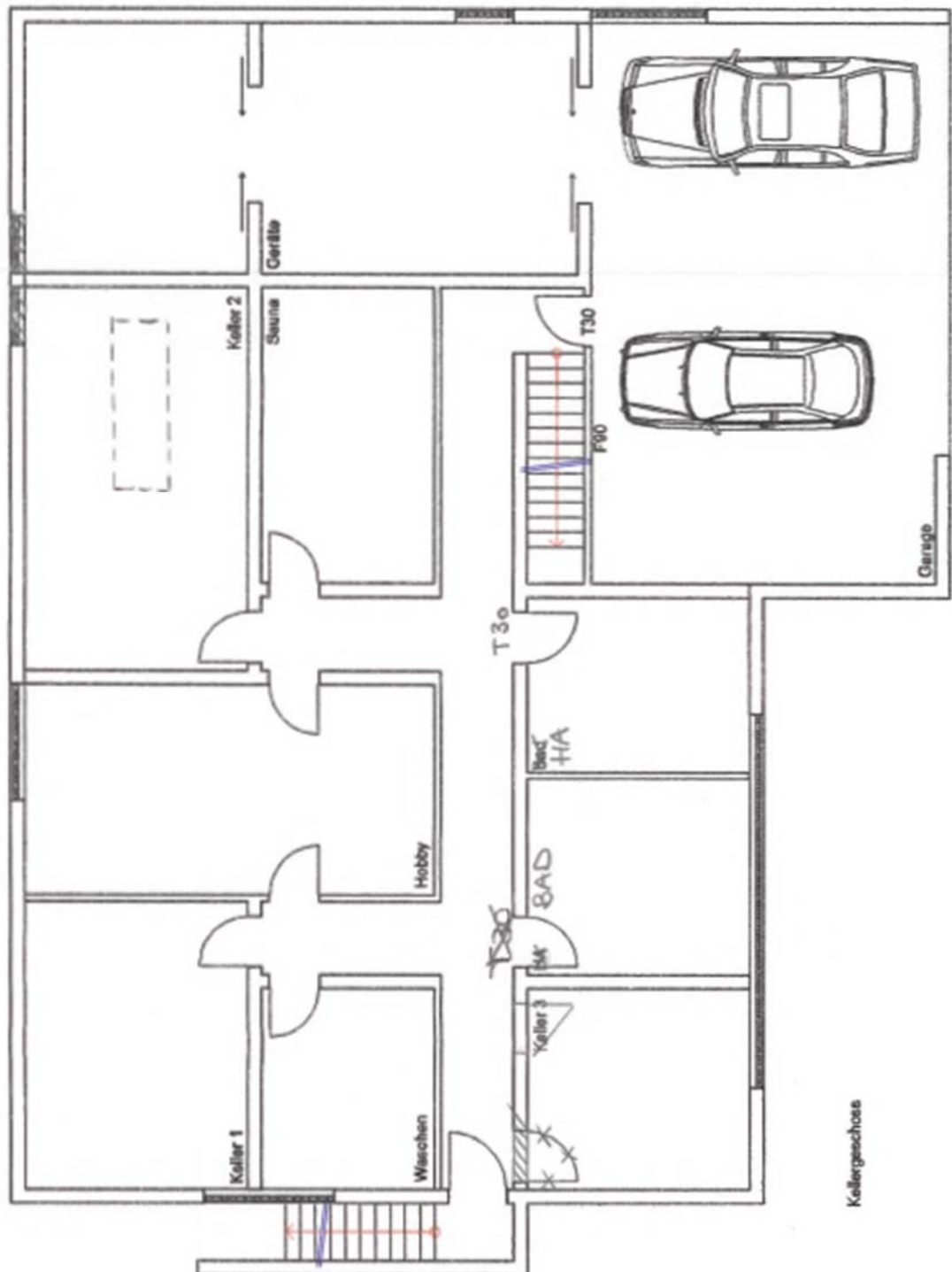
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.2 Flurkarte

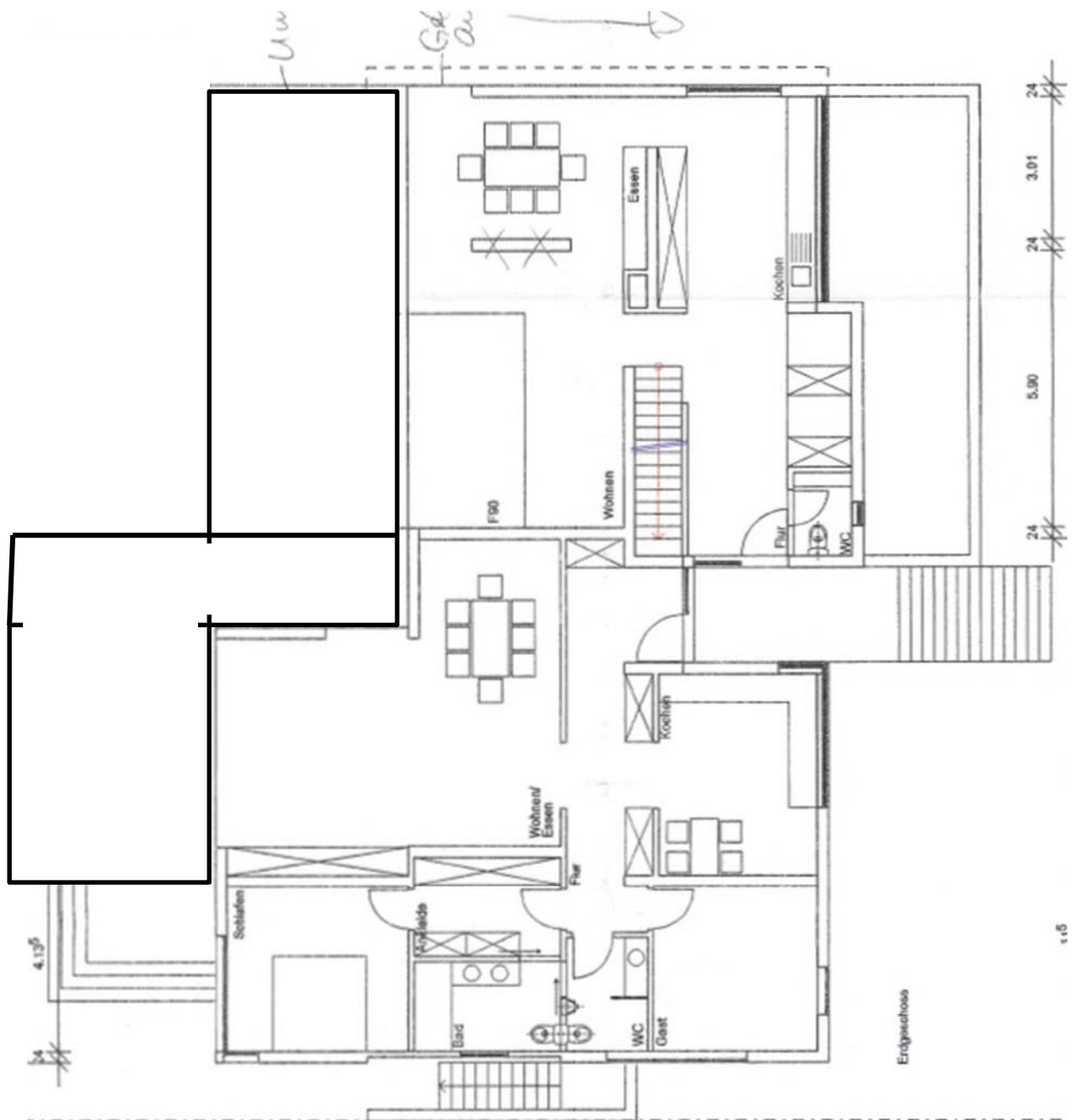


12.3 Grundrisse /Schnitt

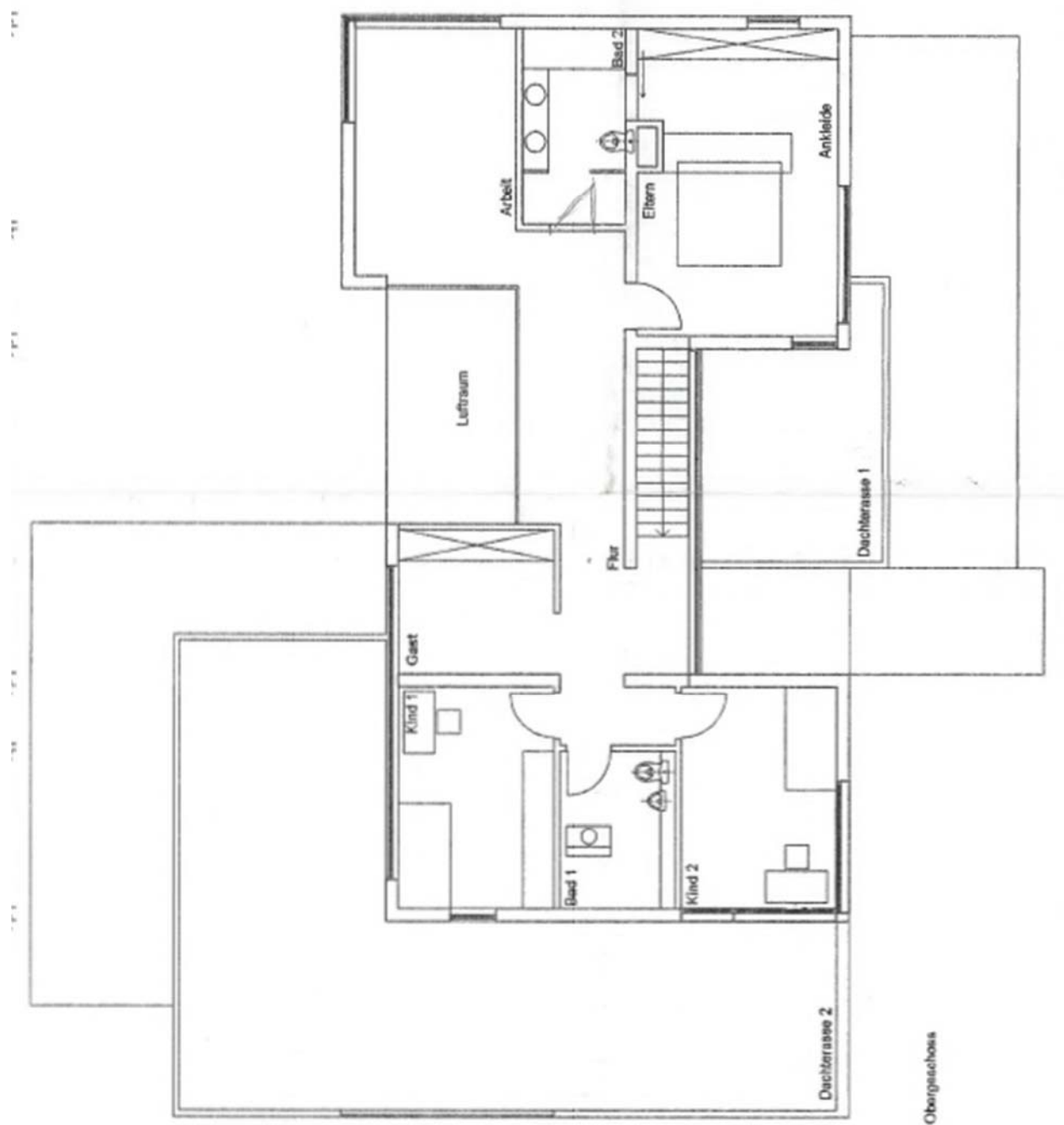
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



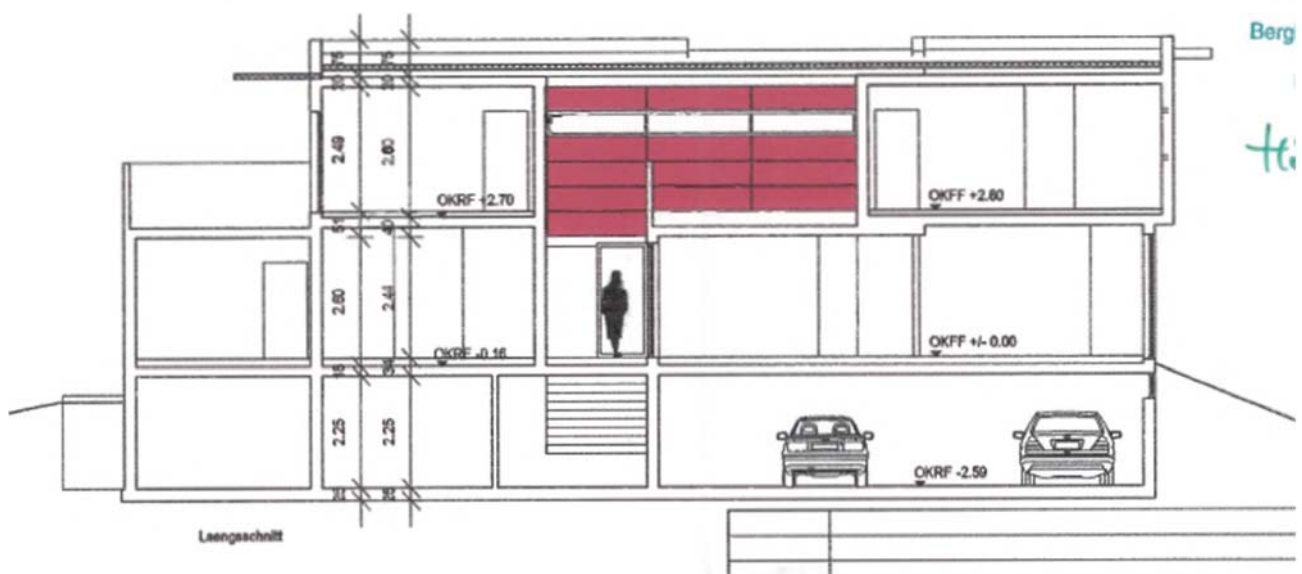
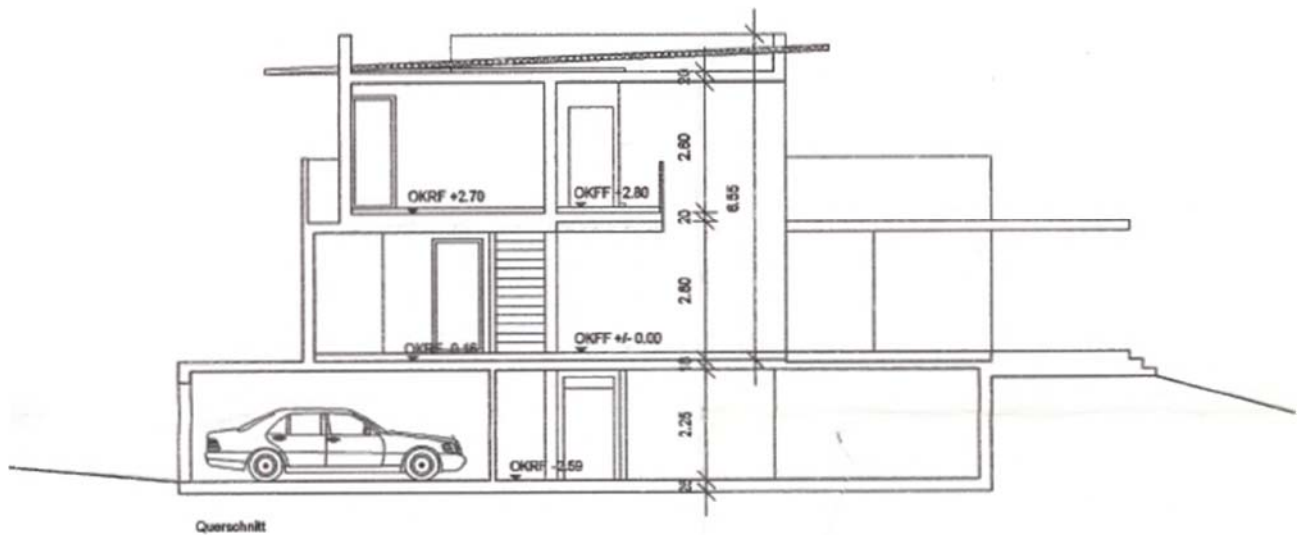
Kellergeschoss



Erdgeschoss
(Terrassenbereich nur skizziert)



Obergeschoss



Schnitt

12.4 Fotos

12.4.1 Außenfotos



Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



Ostansicht



Kelleraußentreppe



Garten

