

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de

Datum: 23.10.2025

Gutachten-Nr.: 6415-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in
Schattweg 88, 59174 Kamen



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: Kamen
Blatt: 5758
Gemarkung: Heeren-Werve
Flur: 4
Flurstück: 508
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 10/24
Wertermittlungstichtag: 30.07.2025

Verkehrswert (unbelastet): 135.000,- €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 95 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung.....	16
4.1	Gebäude	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetische Qualität.....	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	19
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	22
4.5	Beschreibung des Bauteils 2.....	25
4.6	Beschreibung des Bauteils 3.....	25
4.7	Beschreibung des Bauteils 4.....	25
4.9	Außenanlagen.....	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.1	Baumängel und Bauschäden	27
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	29
6	Grundstückszubehör	29
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	30
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	31
9	Verkehrswertermittlung	32
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	33
9.3	Bodenwertermittlung	35
9.4	Sachwertermittlung	37
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	38
9.4.3	Sachwertberechnung	41
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	43
9.5	Vergleichswertermittlung	49
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	49
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	49
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	51
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes	52
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes	52
9.6	Ertragswertermittlung	53
9.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
9.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	54
9.6.3	Ertragswertberechnung.....	57
9.7	Verkehrswert (unbelastet).....	61
10	Lasten und Beschränkungen	62

11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	63
12	Anlagen	64
12.1	Lagepläne	64
12.2	Flurkarte	66
12.3	Auskünfte	67
12.3.1	Baulastauskunft.....	67
12.3.2	Altlastenauskunft.....	68
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	69
12.3.4	Anliegerbescheinigung.....	71
12.3.5	Wohnungsbindung	72
12.3.6	Bergbauauskunft	73
12.4	Grundrisse /Schnitt.....	78
12.4.1	Bauteil 1	78
12.4.2	Bauteil 2 - Massivgarage.....	81
12.4.3	Bauteil 3 – ehemalg Stallgebäude.....	82
12.4.4	Bauteil 4	83
12.5	Fotos	84
12.5.1	Außenfotos.....	84
12.5.3	Kellergeschoss.....	87
12.5.4	Erdgeschoss	89
12.5.5	Treppenhaus	91
12.5.6	Obergeschoss	91
12.5.8	Dachgeschoss.....	93
12.5.9	Spitzboden	95

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 10/24		
Auftrag vom:	30.04.2025		
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft		
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden		
Derzeitige Nutzung:	Leerstand		
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus wird nicht als Folgenutzung angesehen. Aufgrund des Grundrisszuschnitts und der geringen Wohnfläche wird die Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.		
Wertermittlungsstichtag:	30.07.2025		
Qualitätsstichtag:	30.07.2025		
Ortsbesichtigung:	Datum:	1. Termin:	16.06.2025
		2. Termin:	30.07.2025
	Teilnehmer:	1. Termin:	Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
		2. Termin:	Eigentümerin Frau XXX 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 sei-		

ner 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 28.04.2025
- Eintragungsbewilligung vom 13.05.1997
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Kamen
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Kamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kamen
- Baulastenauskunft der Stadt Kamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Kamen 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 Kamen 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 Kamen
- Auskunft der Stadt Kamen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: wikipedia

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Kamen
Ortsteil:	Heeren-Werve

Die Stadt Kamen hat ca. 43.100 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022), liegt ca. 20 km nordöstlich von Dortmund zwischen Ruhr und Lippe am Ostrand des Ruhrgebietes und ist über die B 61 und B 233 sowie über die Autobahn A 1 und A 2 zu erreichen. Die Stadt hat Amtsgericht, Gesamtschule, Gymnasium, Sonderschule für Lernbehinderte, Sportschule, Kunststoff-Maschinenbau, Textil- und optische Industrie, chemische Fabrik, 3 M- Werk, Fabrik für Stromzuführung beweglicher Stromverbraucher und Versand.

Durch die umliegenden Feld- und Wiesenfluren mit vereinzelt Gehölzen in Verbindung mit dem für eine Stadt dieser Größenordnung erheblichen Angebot an Sportstätten usw. ist der Naherholungswert relativ hoch. Durch die günstigen Verkehrsverbindungen (Bundesbahnlinie 14 Min. Fahrtzeit bis Dortmund-Hbf.) ist die Stadt durchaus für in den Zentren des Ruhrgebietes Beschäftigte als Wohnort interessant.

Durch die außerordentlich günstige Autobahnanbindung sind sowohl die Feld-, Wald- und Wiesenfluren des Münsterlandes als auch die Berge, Täler, Wälder, Wiesen, Seen des Sauerlandes zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Die Stadt Kamen besteht aus sechs Stadtteilen:

- Derne
- Heeren-Werve
- Methler (mit Kaiserau, Westick und Wasserkurl)
- Mitte
- Rottum
- Südkamen

Die Einwohnerentwicklung weist eine typische Kurve der Ruhrgebiets-Industrialisierung aus. In Kamen kletterten die Einwohnerzahlen mit dem Abteufen der Zechen Monopol und Königsborn. Seit der Montankrise und der Eingemeindung von Heeren und Methler hat sich die Einwohnerschaft stabilisiert, knapp unterhalb der förderungsrelevanten 50.000er Schallmauer. Lt. Landesdatenbank NRW lebten 2011 in Kamen 44.228 Einwohner.

Kamen ist für sein stauträchtiges Autobahnkreuz bekannt, das Kamener Kreuz. Hier kreuzen sich die Nord-Süd-Achse A 1 (Lübeck – Saarbrücken) und die West-Ost-Achse A 2 (Oberhausen - Berlin). Das Kreuz wurde bis September 2009 umgebaut und ist jetzt sechsspurig befahrbar.

Mikrolage:

Das zu bewertendes Grundstück liegt im Stadtteil Heeren-Werve, südöstlich des Stadtzentrums von Kamen, südlich der Heerener Straße, in verkehrsgünstiger, ruhiger Lage. Gegenüber dem Grundstück befindet sich eine Waldfläche (Heerener Holz), die dem Wohnumfeld eine grüne Prägung verleiht und Sichtbeziehungen zur Natur schafft.

Der Schattweg verläuft innerhalb eines Wohngebiets und dient überwiegend der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. In der näheren Umgebung finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einzelne Doppelhäuser, eine Bebauungsstruktur, die typischerweise in gewachsenen Wohngebieten anzutreffen ist. Die Bebauung entlang der Straße zeigt eine aufgelockerte Struktur mit Grundstücken mittlerer Größe, häufig mit Vorgärten und rückwärtigen Gartenflächen.

Quelle: wikipedia

Heeren-Werve ist eine ehemalige Gemeinde im Kreis Unna und seit dem 1. Januar 1968 ein Stadtteil von Kamen im östlichen Ruhrgebiet.

Die Ansiedlung der Zeche Königsborn 2/5 im Jahr 1887 löste in Heeren-Werve umwälzende Veränderungen des kommunalen Lebens aus. Es wurden große Arbeitersiedlungen errichtet. Der Zuzug der fremden Arbeiterfamilien ließ die Einwohnerzahl nach oben schnellen. Im Jahr 1910 vereinigten sich die beiden Gemeinden, die bis dahin selbständig waren, zur *Gemeinde Heeren-Werve*. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte nochmals eine Zuwanderungswelle ein. Es kamen Flüchtlinge und Neubergleute mit ihren Familien. Durch den Bergarbeiter-Wohnungsbau wurde der notwendige Wohnraum geschaffen. Zum 1. Januar 1968 wurden durch § 5 des Gesetzes zur Neugliederung des Landkreises Unna die Gemeinde Heeren-Werve, die Stadt Kamen, die Gemeinden Methler, Südkamen, Rottum und Derne zur neuen Stadt Kamen zusammengeschlossen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Kamen: 6,5 km

Bushaltestelle: 800 m

Hauptbahnhof: 5,8 km

Autobahnauffahrt A 1: 3 km

Flughafen Dortmund: 13 km

Kita: 750 m

Grundschule: 1 km

Gesamtschule: 3 km

Gymnasium: 4,5 km

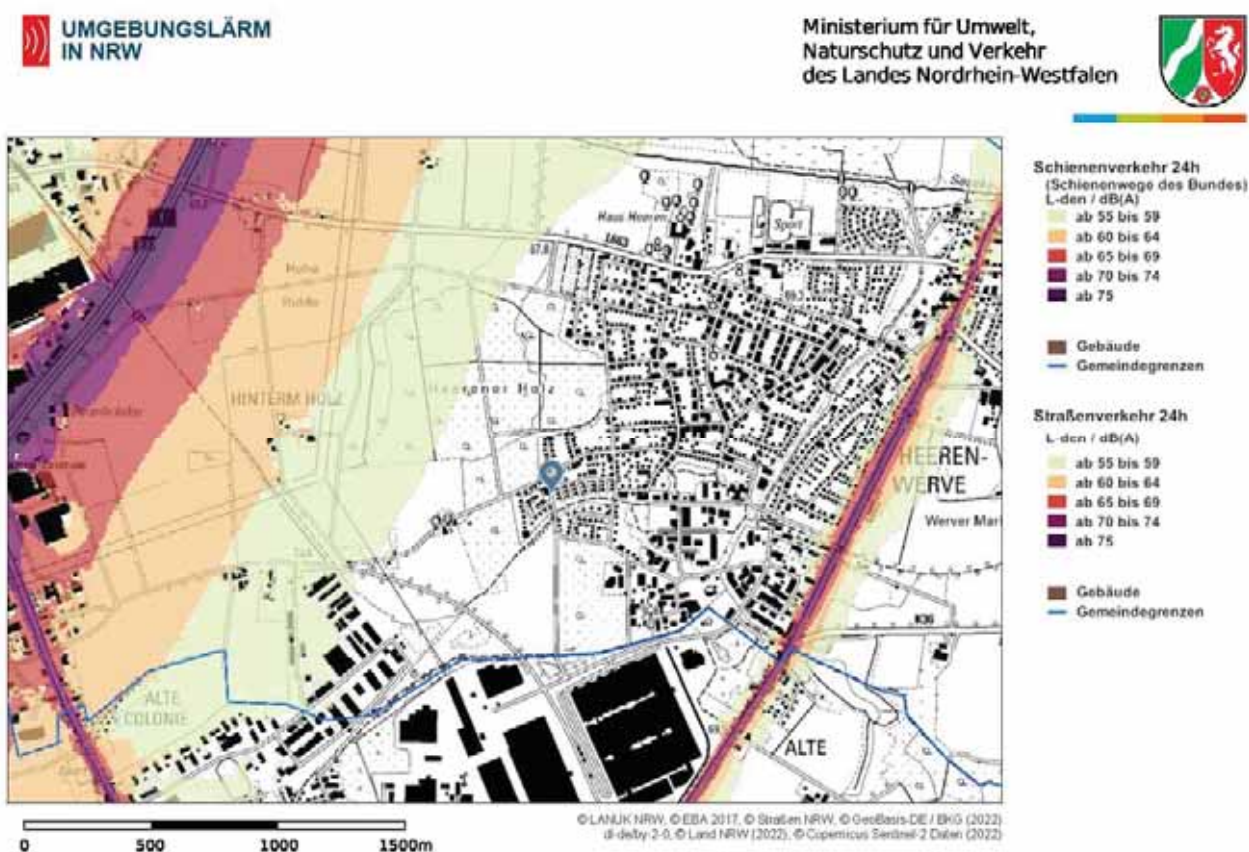
Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Heeren-Werve und im ca. 6,5 km entfernten Stadtkern von Kamen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Kamen bzw. Unna abgedeckt.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelastigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Kamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	43.001	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,7	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,5	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,7	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,2	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,0	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,8	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,2	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,4	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,4	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,8	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,6	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	46,2	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	48,3	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Kamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,7	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,2	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	17,0	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m ²)	44,5	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	48,2	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	9,4	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	24,3	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	7,8	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	17,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	13,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	2,7	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	10,6	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	9,1	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.:	16 m/ 18 m
mittlere Tiefe, ca.:	24 m
mittlere Breite, ca.:	18,5 m
Grundstücksgröße:	455 m ²
Form:	Eckgrundstück; 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 Stadt Kamen mit:

„(...) Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an.“

topographische Lage: eben

Straßenart: 30er Zone

Straßenausbau: Der Schattweg sowie die Wideystraße sind zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dienen dem Durchgangs-/Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwichtiggarage

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 Bergwerksfeld Steinkohle- und Salzsol-Bergwerk Königsborn und Königsborn XVII.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Steinkohle- und Salzsol-Bergwerk Königsborn ist die RAG AG, Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Königsborn XVII ist die ArcelorMittal Bremen GmbH, Bremen.

(...) .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 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (...)“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in der Berechtsame Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Der letzte (...) Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberflä-

che 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen.

Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“

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 28.04.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Kamen

Blatt: 5758

lfd. Nr. 3:

Gemarkung:	Heeren-Werve
Flur:	4
Flurstück:	508
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche
Größe:	455 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für F. K., geb. 24.07.1919, Bewilligung vom 13.05.1997 (UR 41 Notar W), eingetragen 16.07.1997

Anmerkung: Die Wohnungsberechtigte Frau F.K. ist bereits verstorben. Die Eintragung kann gelöscht werden und hat daher keinen Werteinfluss mehr.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 21.06.2024

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 ge-

löscht 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:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Kamen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01 Ka-HW-Heeren v. 17.10.1963 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

II-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,7

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



Bauteile

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
Bauteil 3:	Massivgarage mit Pultdach
Bauteil 4:	Nebengebäude (ehem. Kokslager)
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	ca. 2017-2018: beide Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss

Bauteil:		1	2	3	4
Baujahr:	ca.	1953	1954	1968	1982
Alter:	ca.	72 Jahre	71 Jahre	57 Jahre	43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	57 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
		nach unterstellter Modernisierung bzw. Sanierung			

sonstige bauliche Änderungen: Dachgeschoss:
Ausbau erweitert um eine Küche und Badezimmer

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung

Bauweise: freistehend

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 4 Kellerräume
- Heizungsraum mit Öltanks
- Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohnküche mit Kochnische
- Bad

1. Obergeschoss:

Wohnung 2:

- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohnküche mit Kochnische
- Dusche/WC

Dachgeschoss:

keine eigenständige Wohnung:

- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Dusche/WC

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Walmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	2 kleine Dachgauben mit seitlicher Naturschieferverkleidung und Bitumenschweißbahnabdeckung	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz; Sockelbereich: Klinker	
Innentreppen:	KG:	Stahlbeton ohne Oberbelag, mit Holzhandlauf
	EG - DG:	Holztreppe mit eingestemmteten Setz- und Trittstufen mit PVC-Belag
	SB:	Holzfaltleiter
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton, mit provisorischen Wellplatten überdacht	
Treppenhaus:	Bodenbelag:	Eingangsbereich: Fliesen, Differenzstufen zum Hof:

	4 Stufen mit Kunststeinbelag, Podest vor EG-Wohnung: Fliesen
Wandbelag:	Eingangsbereich: ca. 1,10 m hoch Fliesen, darüber Tapete, ansonsten tlw. Putz, tlw. Tapete
Fenster:	Holzkonstruktion mit Einfachverglasung
Treppengeländer:	Holzkonstruktion
Hauseingangstür:	1-flg. Holzkonstruktion, mit Einfachverglasung, provisorisch mit Holzplatte zugenagelt
Besondere Bauteile:	zwei kleine Dachgauben Kelleraußentreppe

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume, Heizungsraum

Bodenbelag:	glatt abgezogener Verbundestrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Leitungen insgesamt noch die erste Ausstattung. Strom: Starkstromanschluss vorhanden

Erdgeschoss:

Flur, Wohn-/Schlafräume, Küche

Bodenbelag:	durchgehend Holzdielen, darauf im Wohnzimmer und der Küche altes Laminat
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Tapete

Badezimmer

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	1,40 m hoch gefliest, darüber gespachtelt und angestrichen.
Ausstattung:	Waschbecken, Stand-WC mit tieferem Spülkasten, Einbau-Badewanne, Dusche: ebenerdig im Boden eingebauter Bodenablauf (als Duschbereich genutzt)
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer
Sonstiges:	Badezimmer ist unterteilt in Waschbecken- und WC-Bereich und durch einen Durchbruch in einen Badezimmerbereich

Obergeschoss:

Flur, Wohn-/Schlafräume, Küche

Bodenbelag:	Laminat, unterschiedliche Sorten, wahrscheinlich auf Holzdielen, Küche: Fliesen
Wandbelag:	Tapete mit Anstrich, Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich vorhanden
Deckenbelag:	Tapete mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich
Sonstiges::	tlw. Aufputz gelegte Leitung Außenwand teilweise gedämmt

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen.
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber glatt gespachtelt und angestrichen
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton und integrierter Beleuchtung
Ausstattung:	Flachduschtasse auf Sockel aufgesetzt, Duschkabine nicht

vorhanden, Regendusche, WC und Waschbecken demontiert,
Heizkörper demontiert.

Dachgeschoss:

Flur, Wohn-/Schlafräume,
Küche

Bodenbelag: tlw. Textil, tlw. PVC, tlw. Fliesen auf Holzdielen,
Wandbelag: unterschiedliche Wandbeläge und Tapeten,
Küche: Tapete, teilweise Riemchen

Dusche/WC

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch gefliest
Deckenbelag: Korkfliesen geklebt
Ausstattung: Eckdusche in Nische eingebaut mit Duschkabinen
(Alu-Konstruktion mit dunklen Gläsern), tiefe Duschtasse, altes
Waschbecken. WC demontiert, Abwasserrohr demontiert

Spitzboden:

Bodenbelag: Holzdielen
Dachschrägen: Dachhaut provisorisch gedämmt, mit Alukaschierung

Fenster:

KG:
Holzkonstruktion mit Einfachverglasung, von außen mit
Metallstange als Einbruchschutz

EG - OG:
überwiegend Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,
Bad EG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
mit Rollläden aus Holz

DG:
Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,
Dachflächenfenster mit Isolierverglasung in Holzkonstruktion

Innentüren:

SB:
Schornsteinfeger-Fenster in Metallkonstruktion verzinkt

KG:
alte Holztüren, einfache Ausführung
Heizungsraum: Stahltür mit Stahlzarge

EG:
Holztüren mit Futter und Bekleidung.

OG:
Holztüren mit Futter und Bekleidung,

DG:
Blockholztüren mit Futter und Bekleidung

Wohnungseingangstüren:	normale Holztüren mit Futter und Bekleidung, mit Glaseinsatz
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische einfache Ausstattung Das gesamte Haus hat zweiadrige Elektroleitungen, keinen FI-Schalter. Insgesamt noch die erste Ausstattung an Elektroleitungen.
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	Ölzentralheizung mit drei Kunststoffbatterietanks – Heizung außer Betrieb –
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, DG: tlw. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck. Das Gebäude ist tlw. stark schadhaft und insgesamt wirtschaftlich abgenutzt und kernsanierungsbedürftig. Lediglich das Obergeschoss in einem noch nutzbarem Zustand.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungsstau

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Ehemaliges Stallgebäude, 1-geschossig, Massivmauerwerk, mit Satteldach,

Dacheindeckung:	Tondachpfanneneindeckung
Türen:	zwei Brettertüren
Fenster:	Holzkonstruktion
Rinnen/Fallrohre:	Zink
Bodenbelag:	Pflaster
Wandbelag:	verputzt
Deckenbelag:	Holzbalkendecke

Das Gebäude ist insgesamt wirtschaftlich abgenutzt.

4.6 Beschreibung des Bauteils 3

Massiv gemauerte Garage mit Pultdach
(am Gebäude),

Tor:	Stahlschwinger
Eindeckung:	Wellfaserplatten / evtl. Well-Asbestplatten
Fassade:	Putz
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	mit Plastikpaneele verkleidet

Die grenzständige Garagenwand wird gemeinschaftlich mit dem Nachbarn genutzt. Die Erweiterung der Garage ist in den Baugenehmigungen nicht aufgeführt. Insofern ist die Erweiterung ohne Baugenehmigung errichtet werden.

Das Gebäude ist insgesamt wirtschaftlich abgenutzt.

4.7 Beschreibung des Bauteils 4

Es ist eine Holzkonstruktionsgarage, genehmigt als Kokslager-
raum) mit Blechverkleidung und Welleternit-Eindeckung. Auf
der Rückseite. Massivmauerwerk vorne und hinten jeweils ein-
fache Holzbrettertore. Eindeckung mit Wellplat-
ten/Faserplatteneindeckung. Rinnen/Fallrohre in Kunststoff/Zink
(unterschiedlich). Relativ stark schadhafte Tore, relativ stark
überwuchert mit Efeu. Keine Innenbesichtigung.

Das Gebäude ist insgesamt wirtschaftlich abgenutzt.

4.9 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 2-3 PKW, vor den Garagen, befestigt mit Betonplatten
Befestigungen:	Zugang: Betonpflastersteine vor den Garagen: Betonplatten Hofbereich: großformatige Betonplatten, mit Bodeneinlauf, stark schadhaft
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen
Einfriedungen:	überwiegend keine Einfriedung, tlw. Mauer
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig 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.

Bauteil 1:

- **Hauseingangstür**
Die Hauseingangstür ist teilweise stark beschädigt und insgesamt erneuerungsbedürftig.
- **Gauben**
Die Bitumen-Schweißbahneindeckung der Gauben weist erhebliche Schäden auf.
- **Kelleraußentreppe**
Die ursprüngliche Kelleraußentreppe ist nicht mehr nutzbar und wurde von außen zugemauert. Im Bereich der ehemaligen Tür bestehen ausgeprägte Feuchtigkeitsschäden. Eine neue Kelleraußentreppe wurde versetzt errichtet; vom Heizungsraum aus besteht nun ein Zugang ins Freie.
- **Treppenhaus**
Im Dachgeschoss zeigen sich im Bereich des Podests deutliche Feuchtigkeitsschäden.
- **Elektroinstallation**
Die gesamte Elektroinstallation ist veraltet (zweiadrige Leitungen, kein FI-Schutzschalter) und entspricht noch dem ursprünglichen Ausstattungsstand. Eine vollständige Erneuerung ist erforderlich.

Kellergeschoss

Die Abwasserleitungen stammen vollständig aus der Erstaussattung.

Die Ölzentralheizung ist defekt.

Das gesamte Kellergeschoss befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen ausgeprägte Feuchtigkeitsschäden infolge aufsteigender Nässe und mangelhafter Außenwandabdichtung. Die Schäden erstrecken sich durchgehend über alle Bereiche, teils auch an Innenwänden.

Sämtliche Türen sind erneuerungsbedürftig.

Eine vollständige Kernsanierung des Kellergeschosses ist erforderlich.

Erdgeschoss

Die Wohnungseingangstür weist einen gebrochenen Glaseinsatz auf.

Die Elektro- und Wasserleitungen verlaufen größtenteils Aufputz.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem kernsaniierungsbedürftigen Zustand.

- Bodenbeläge und Fenster sind vollständig erneuerungsbedürftig.
- In der Küche sind Abwasser- und Zuleitungsrohre unverkleidet im Mauerwerk sichtbar.
- Das Badezimmer ist trotz früherer Sanierung erneut saniierungsbedürftig. Im Bereich des Schornsteins (neben dem Waschbecken) treten Feuchtigkeitsspuren auf.
- Im Flurbereich zeigen sich Schimmelspuren unter der Tapete; der Schornstein ist vermutlich versottet.
- Die Oberflächen und Oberbeläge sind insgesamt abgenutzt und müssen erneuert werden.

Die Wohnung weist zudem eine starke Verschmutzung auf.

Obergeschoss

- Die Sockelleisten des Laminatbodens wurden unfachmännisch montiert.

Im Bereich Dusche/WC sind leichte Feuchtigkeitsspuren an der Decke erkennbar.

- Die Oberflächen sind insgesamt abgenutzt und saniierungsbedürftig.

Dachgeschoss

Im Bereich Dusche/WC besteht ein vollständig kernsaniierungsbedürftiger Zustand.

Die Rohrleitungen liegen offen, die Verkleidung im WC-Bereich ist unzureichend.

Die Bodenbeläge sind stark abgenutzt.

Die Dachflächenfenster weisen teilweise Feuchtigkeitsschäden auf, einige sind bereits durchgefault.

Zimmer 1:

Aufgrund von Undichtigkeiten im Dachbereich sind die Deckenverkleidung und der Fußboden (Holzdielen) stark geschädigt; der Boden gibt nach. Die Sparren sind im betroffenen Bereich durchgefault, Risse ziehen sich bis zum Boden.

Zimmer 2:

Auch hier bestehen Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Gaube. Die Oberflächen und Bodenbeläge sind insgesamt erneuerungsbedürftig.

Spitzboden

Die Dachhaut ist lediglich provisorisch gedämmt. Die Alukaschierung der Dämmung ist weitgehend herabgesackt.

Aufgrund des stark schadhafte und wirtschaftlich abgenutztem Zustands ist das Gebäude insgesamt kernsaniierungsbedürftig.

Außenanlagen:

Vorgarten überwiegend verwildert

Zuwegung: Betonpflastersteine auch verwildert

Zufahrt zur Garage: Betonplatten überwiegend schadhaft
Hofbereich: Betonplatten schadhaft und teilweise abgesackt

Bauteil 2: ehem. Stallgebäude

Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt. Eine Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich.

Bauteil 3: Garage

Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt. Eine Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich.

Bauteil 4: ehem. Kokslager

Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt. Eine Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Lt. Angabe der Eigentümerin des Bewertungsobjektes soll die Abwasserleitung des Nachgrundstücks Flurstück 507 an den Revisionsschacht des Bewertungsgrundstück angeschlossen sein. Auf diesem Schacht befindet sich derzeit ein Erdhaufen.

Ein Wertnachteil besteht dadurch nicht, da die Nutzung nicht im Grundbuch in Abt. II durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Für die Mitbenutzung des Revisionsschachtes bzw. Abwasserleitung wäre eine Entschädigung zu zahlen, die den Wertnachteil wieder kompensieren würde. Vorausgesetzt die Nutzung wird durch den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks erlaubt die weitere Nutzung.

Zusammenfassung:

Das Objekt ist in dem jetzigen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar, daher wird im weiteren Berechnungen eine Sanierung des Objektes unterstellt und für einen sanierten Zustand die Wertermittlung durchgeführt.

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 konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteile		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		ca.
Bauteil 1	KG	9,76	8,42	1	82,18
	EG	9,76	8,42	1	82,18
	OG	9,76	8,42	1	82,18
	DG	9,76	8,42	1	82,18
			BGF	Summe	328,72
Bauteil 3	Massivgarage	8,00	3,49	1	27,92
	Erweiterung wird nicht berücksichtigt.				
Bauteil 2	ehem. Stallgebäude	6,00	4,00	1	24,00
Bauteil 4	Kokslager	5,00	3,45	1	17,25

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

	m	m	Faktor	m ²	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
Bauteil 1					
Erdgeschoss					
Flur	1,18	5,47	1	6,45	6,45
Nische	0,32	1,24	1	0,40	0,40
Schlafen	3,24	4,12	1	13,35	
	0,33	0,33	-1	-0,11	13,24
Wohnen	4,87	3,23	1	15,73	15,73
Küche	4,42	3,49	1	15,43	15,43
Badezimmer	3,08	1,52	1	4,68	
	0,49	0,25	-1	-0,12	
	0,22	0,22	-1	-0,05	
	1,52	2,77	1	4,21	8,72
				Summe	59,97
Obergeschoss					
Flur	3,28	1,18	1	3,87	3,87
Nische	1,20	0,33	1	0,40	0,40
Schlafen	3,25	4,15	1	13,49	
	0,32	0,32	-1	-0,10	13,39
Wohnen	4,86	3,21	1	15,60	15,60
Essen	4,44	3,5	1	15,54	15,54
Küche	1,55	2,8	1	4,34	4,34
Badezimmer	3,07	1,57	1	4,82	
	0,33	0,27	-1	-0,09	
	0,22	0,22	-1	-0,05	4,68
				Summe	57,81
Wohnfläche		insgesamt			117,78
Dachgeschoss	derzeit keine Wohnfläche, da es nicht den Anforderungen für Aufenthaltsräume entspricht				
	Im Falle einer Kernsanierung und Ausbau des Dachgeschoss würde eine zusätzliche Wohnfläche entstehen.				
		BGF		Faktor	
		82,18	x	0,56	46,02
				insgesamt	163,80

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 Grundstücksteilmarkt 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.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat. Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung. Dieses Verfahren wird zur Stützung des Hauptverfahrens das Ertragswertverfahren ermittelt.

Außerdem wird ebenfalls zur Stützung des Hauptverfahrens das Ertragswertverfahren ermittelt.

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 entnommen.

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 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):	455 m ²
davon:	
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe	455 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	190 €/m ²
-------------------------------	----------------------

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

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	190 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	190 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	455	190,00 €	86.450,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	86.450,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	86.000 €

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 ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

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.

Garagenhofgrundstück:

Garagenhofgrundstücke werden im Allgemeinen mit 50% des Baulandwertes bewertet.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 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 miterfasst 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.

9.4.2 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 Grundstücksmarkts.

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. Kelleraußentreppe, 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* × *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 miterfasst 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 Erfahrungs(Prozent)sätze 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 detail-

lierte 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.

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	BT 1: Einfamilienhaus	BT 2: Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)	BT 3 Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	328,72 m ²		
Baupreisindex (BPI) 30.07.2025 (2010 = 100)	188,8		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	870,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.642,56 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	539.942,32 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	12.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	551.942,32 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre		
• prozentual	28,75 %		
• Betrag	158.683,42 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	393.258,90 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	393.258,90 €	1.000,00 €	1.000,00 €

Gebäudebezeichnung	BT 4: Nebengebäude (ehem. Kokslager)		
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung		
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
Baupreisindex (BPI) 30.07.2025 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			

<ul style="list-style-type: none"> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag 			
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 			
Gebäudewert (inkl. BNK)	500,00 €		

Gebäudesachwerte insgesamt		395.758,90 €
Sachwert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	402.758,90 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	488.758,90 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,94
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	459.433,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	334.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	124.933,37 €
	rd.	125.000,00 €

9.4.4 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 Beispielfall 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: BT 1: Einfamilienhaus

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 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		

Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	47,0 %	53,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

BT 1: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	47,0	392,45
4	1.005,00	53,0	532,65
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			0,00
gewogener Standard = 3,5			

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 0,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 869,59 €/m² BGF
 rd. 870,00 €/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. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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: BT 1: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Gauben	6.000,00 €	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	12.000,00 €	

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 gem. Grundstücksmarktbericht mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: BT 1: Einfamilienhaus

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Summe	1,0
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	18,0

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1953 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (57 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 23 Jahren =) 2002.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 1: Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 57 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2002

zugrunde gelegt.

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 auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 6 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Hier wurde zusätzlich zu den Angaben des Gutachterausschusses sachverständig ein Zuschlag von 10% für den fiktiv sanierten Zustand angesetzt, da sanierte Gebäude in der Regel höhere Kaufpreise erzielen.

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.
Unterstellte Modernisierungen	-337.000,00 €
• BT 1: Einfamilienhaus	-337.000,00 €
Weitere Besonderheiten	2.500,00 €
• Bauteile 2-4 - Zeitwert	2.500,00 €
Summe	-334.500,00 €

Nebenrechnung

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „BT 1: Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 2.279,00 €/m²

(bei 18,00 Modernisierungspunkten)

Wohnfläche	×	163,80 m ²	
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	373.300,21 €	
Abzug der Vor- und Nebenarbeiten	÷	1,10	
reine Modernisierungskosten	=	339.363,83 €	
relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	×	0,80	
Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b]	=	271.491,07 €	
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]		0,00 €	
davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d]		0,00 €	
gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d]	=	271.491,07 €	

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung

(GEZ; Berechnung nach Sprengnetter):

$$\text{GEZ} = \text{vorl. Sachwert} \times \frac{\text{gesamter Kostenanteil der gestaltbaren Maßnahmen}}{\text{Gebäudezeitwert}} \times (1 - \text{Sachwertfaktor})$$

$$\text{GEZ} = 488.758,90 \text{ €} \times \frac{271.491,07 \text{ €}}{395.758,90 \text{ €}} \times (1 - 0,94) = 20.117,35 \text{ €}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		113,00 €/m ²
Wohnfläche	×	163,80 m ²
Kostenanteil	×	18,00 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	16.658,46 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	–	373.300,21 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.117,35 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	16.658,46 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-336.524,40 €
	rd.	-337.000,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2080 €/m ²		
Gemeinde	Kamen		
Immobilienrichtwertnummer	60100		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1972	1953	-10.0 %
Wohnfläche	155 m ²	118 m ²	15.0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach	-9.2 %
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	645 m ²	455 m ²	-7.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.800 €/m ²	

9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Der für das Bewertungsobjekt angepasste vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit:
 Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$2.480 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 164,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 406.720 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 470.000 €

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 470.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Sanierungskosten - 337.000 €
 Bauteil 2-4 - Zeitwert 2.500 €

Der Vergleichswert ergibt somit 135.500 €
rd. 136.000 €

9.6 Ertragswertermittlung

9.6.1 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.

9.6.2 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 (Modelkonformität) 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 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.

9.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
BT 1: Einfamilienhaus	1	Wohnen	163,80		9,00	1.474,20	17.690,40
Summe			163,80	-		1.474,20	17.690,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.690,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) – **3.006,01 €**
jährlicher Reinertrag **= 14.684,39 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,40 % von **86.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **2.064,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 12.620,39 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei $p = 2,40 \%$ Liegenschaftszinssatz
 und $n = 57$ Jahren Restnutzungsdauer × **30,885**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 389.780,75 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **86.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert **= 475.780,75 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **334.500,00 €**
Ertragswert **= 141.280,75 €**

rd. 141.000,00 €

9.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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.

Die Miete wird unter der Annahme im sanierten Zustand ermittelt. Die Nettokaltmiete wird mit 9,00 €/m² angesetzt.

Baujahr	1995 bis 2004	
Wohnungsgröße: 120 m ² bis unter 160 m ²	-0,30 €	
Modernisierungsmaßnahmen: Überwiegend modernisiert	1,20 €	
Ausstattung - Energieträger: gehoben Energieausweis unter 100 kWh	0,15 €	
Ausstattung Heizungsart: Fußbodenheizung	0,20 €	
weitere Ausstattungsmerkmale: Gäste-WC oder 2. Bad gehobener Fußbodenbelag elektrische Rollläden in allen Räumen	0,65 €	
weitere Zu- und Abschläge: Einfamilienhaus	0,70 €	
Wohnlage:	0,00 €	
Zu-/Abschlag insgesamt	2,60 €	
Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
8,15 €	9,09 €	10,18 €

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 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.293,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	353,81
Summe			3.006,01 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 2,40 % ermittelt.

Kategorie	Ausprägung	Korrekturfaktor	Bewertungsobjekt
Ausgangswert	Liegenschaftszinssätze	0,76%	0,76
Gebäudeart	Einfamilienhaus	0,00%	
	Zweifamilienhaus	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%	0,82
	60–80 Jahre (Ø 67 J.)	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 m ² (Ø 101,1 m ²)	0,00%	
	110,1–138,0 m ² (Ø 125,2 m ²)	0,18%	
	138,1–160,0 m ² (Ø 150,2 m ²)	0,41%	
	160,1–190,0 m ² (Ø 175,7 m ²)	0,62%	0,62
	190,1–400,0 m ² (Ø 226,4 m ²)	0,99%	
Stadt	Kamen		-0,25
Sachverständige			
Ergänzung	Sanierungsrisiko		1
		Summe	2,38
	Liegenschaftszinssatz	Summe rd.	2,40

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 Unterhaltungszustaus 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.
 Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.
Unterstellte Modernisierungen		-337.000,00 €
• BT 1: Einfamilienhaus	-337.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		2.500,00 €
• Bauteil 2-4: Zeitwert	2.500,00 €	
Summe		-334.500,00 €

9.7 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall werden allerdings auch die anderen Verfahren mitberücksichtigt.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt rd. **136.000,00 €**.
Der ebenfalls zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **141.000,00 €**.

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 Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

Schattweg 88, 59174 Kamen

Grundbuch von: Kamen
Blatt: 5758
Gemarkung: Heeren-Werve
Flur: 4
Flurstück: 508

zum Wertermittlungsstichtag **30.07.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

135.000,- €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	525,03 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-2.042,12 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	824,18 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,63
Verkehrswert/Reinertrag:	9,19

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.

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für F. K., geb. 24.07.1919, Bewilligung vom 13.05.1997 (UR 41 Notar W), eingetragen 16.07.1997

Bewertung:

Die berechtigte Person ist inzwischen verstorben, daher ist die Eintragung nicht mehr wertbeeinflussend.
Die Eintragung kann gelöscht werden.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 21.06.2024

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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 23.10.2025

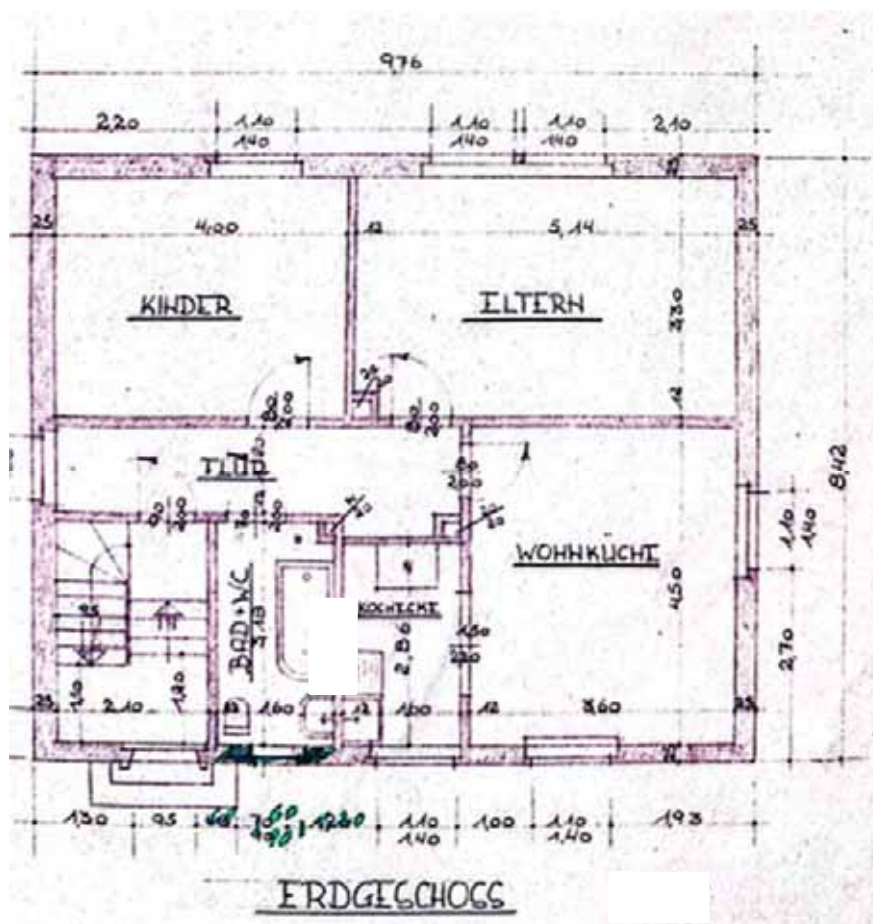
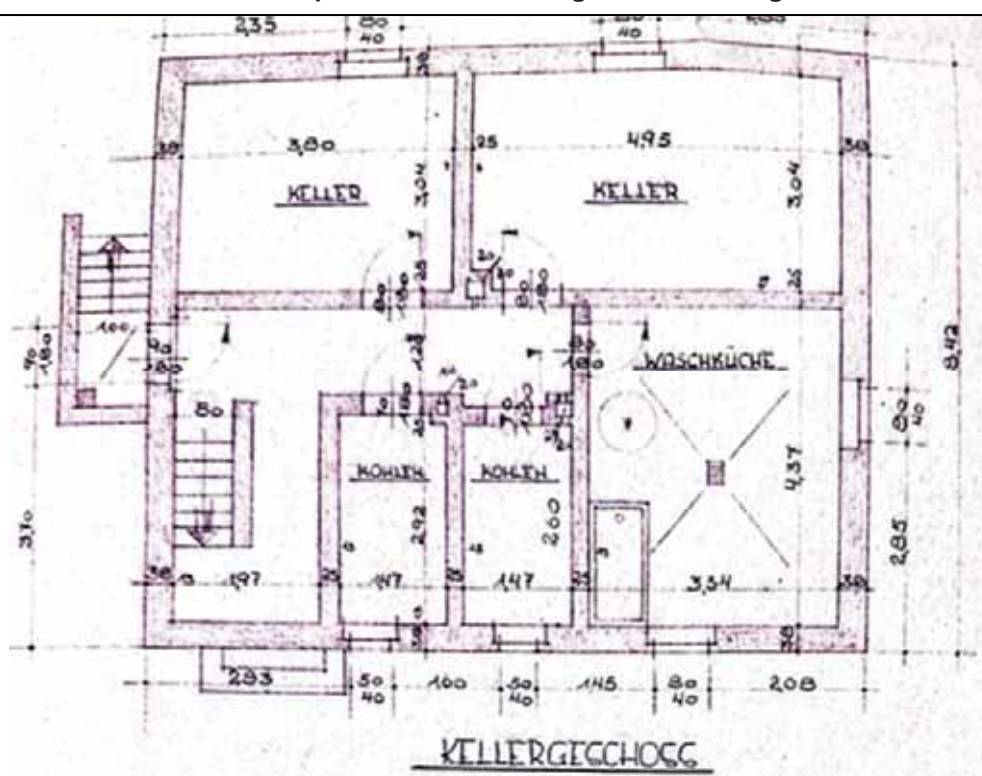
Dipl.-Ing. F. Afsin

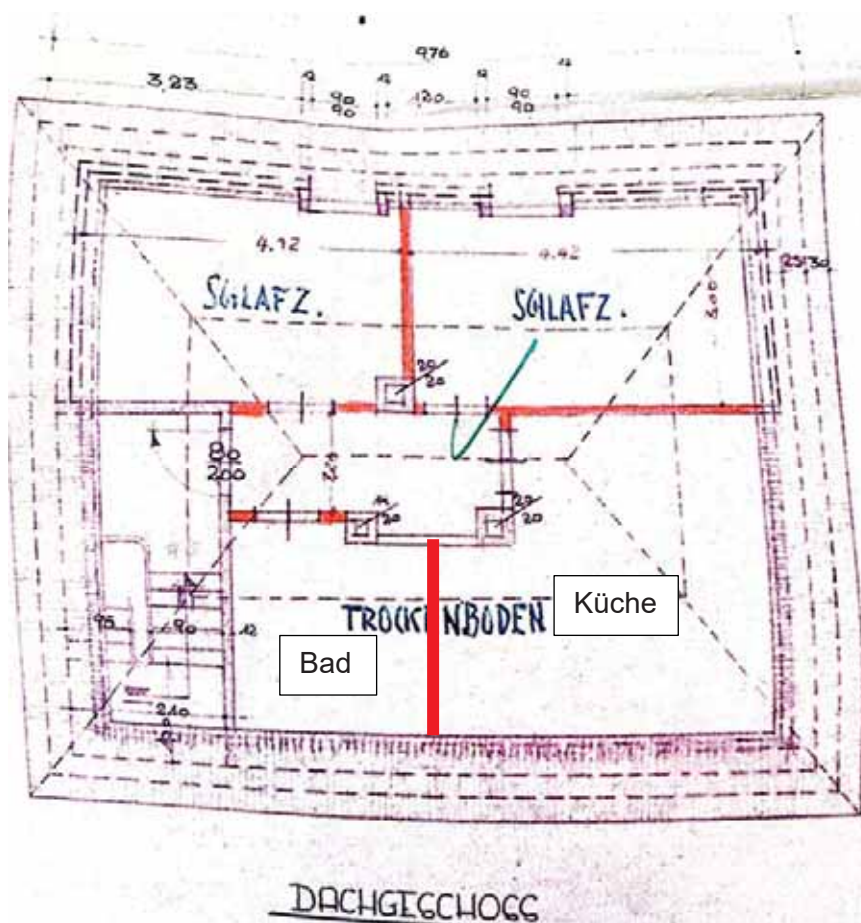
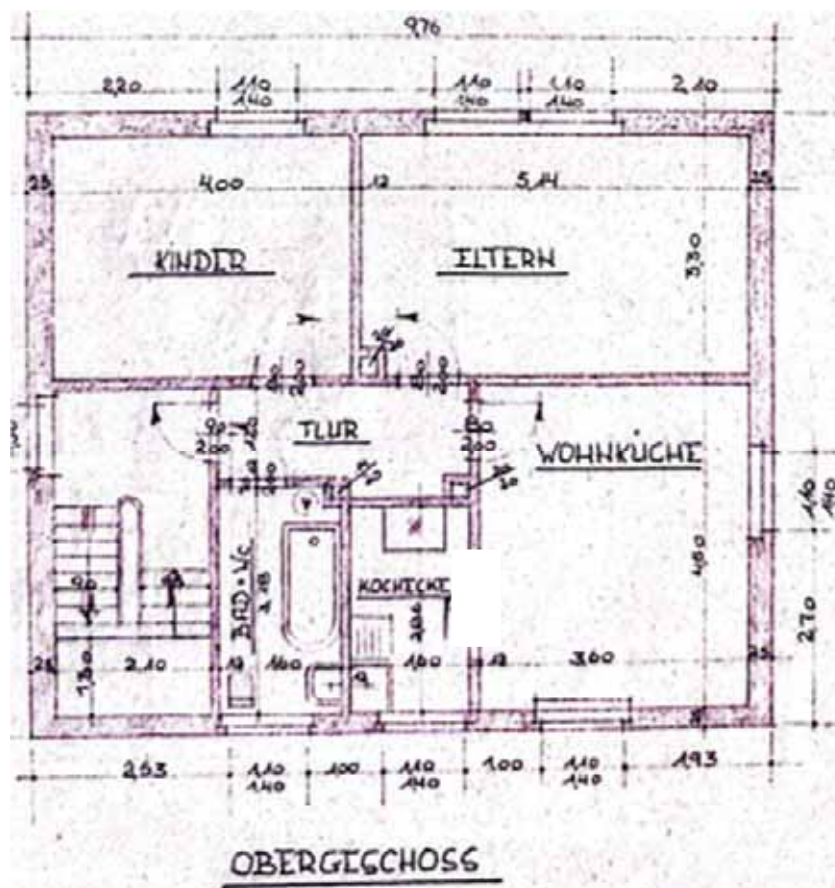
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

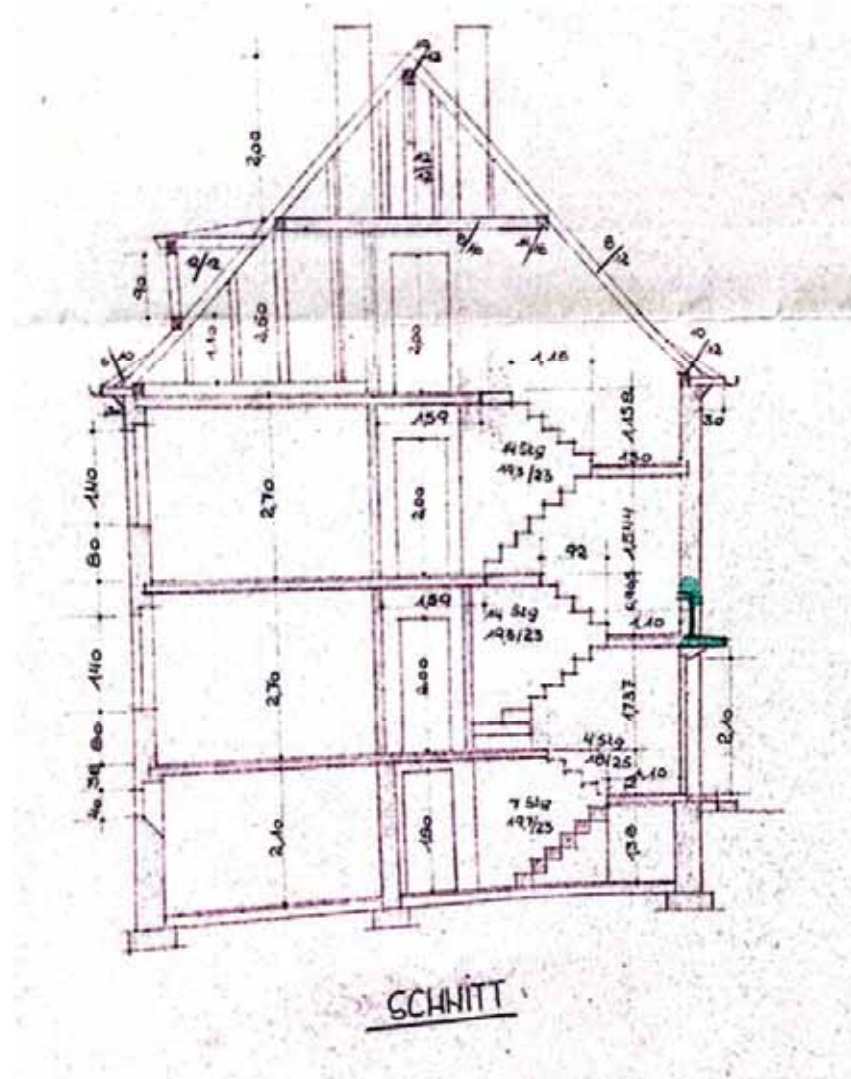
12.4 Grundrisse /Schnitt

12.4.1 Bauteil 1

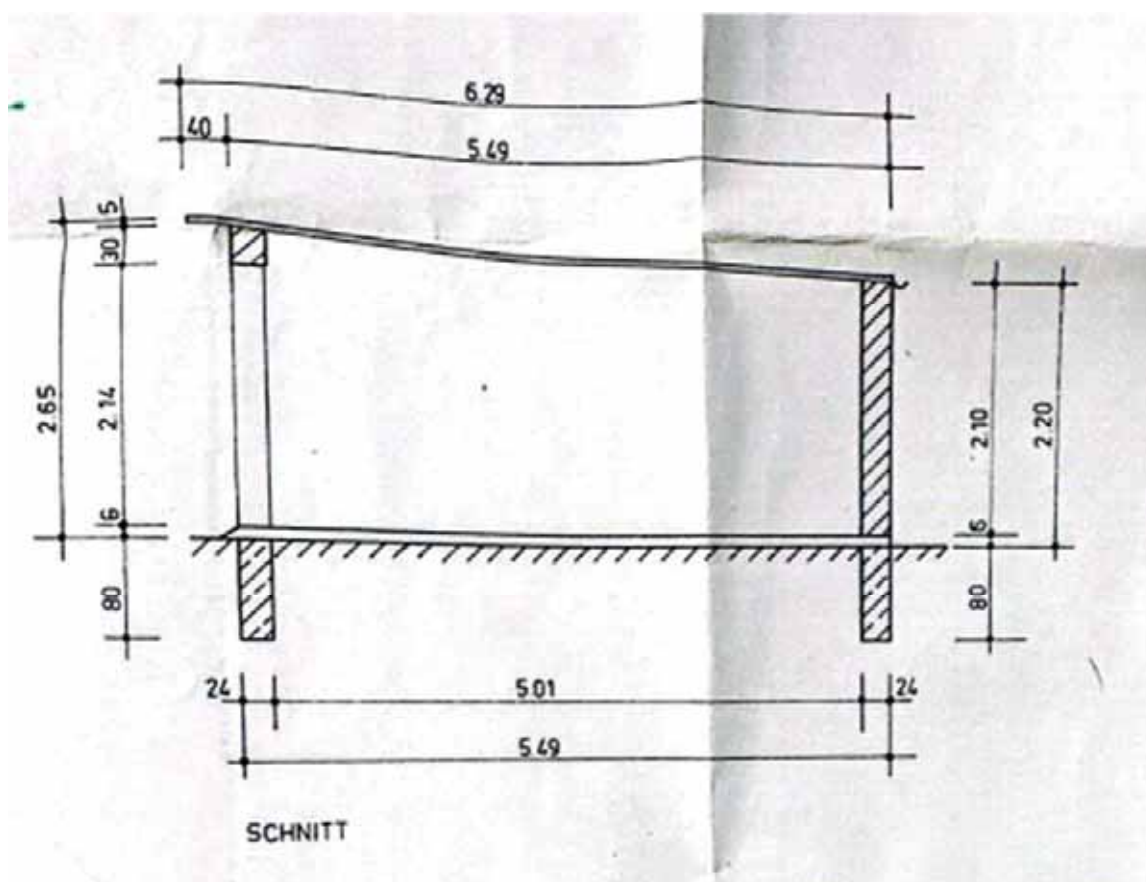
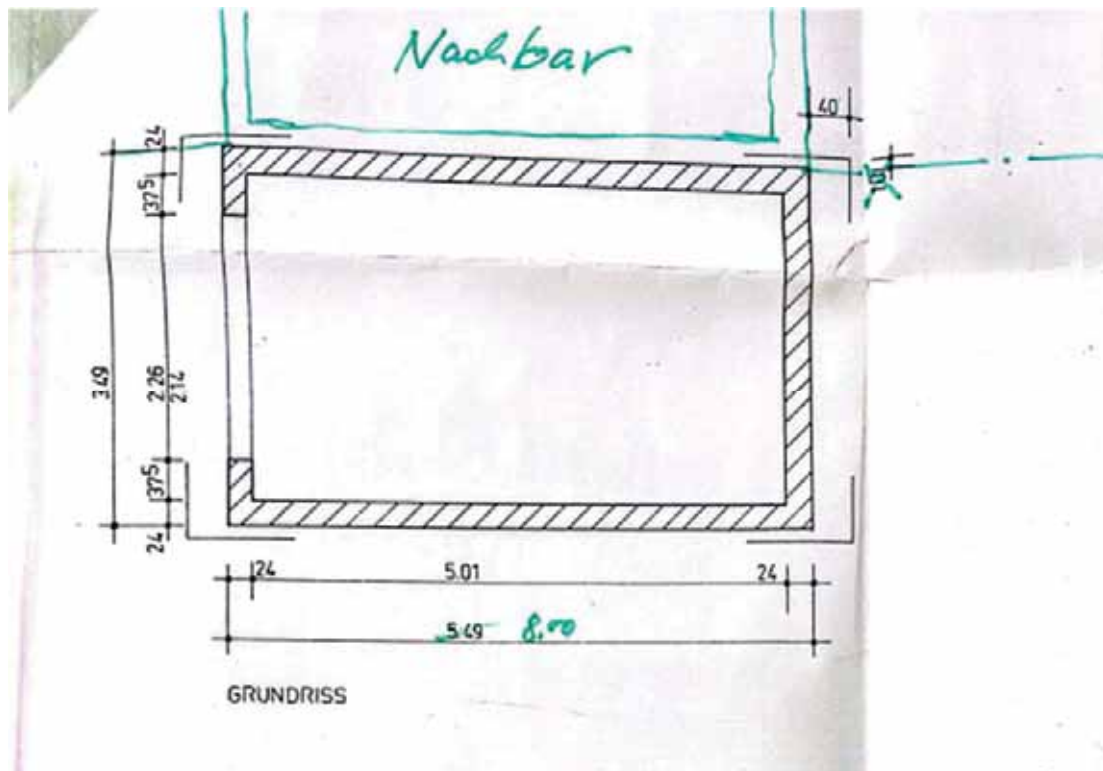
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



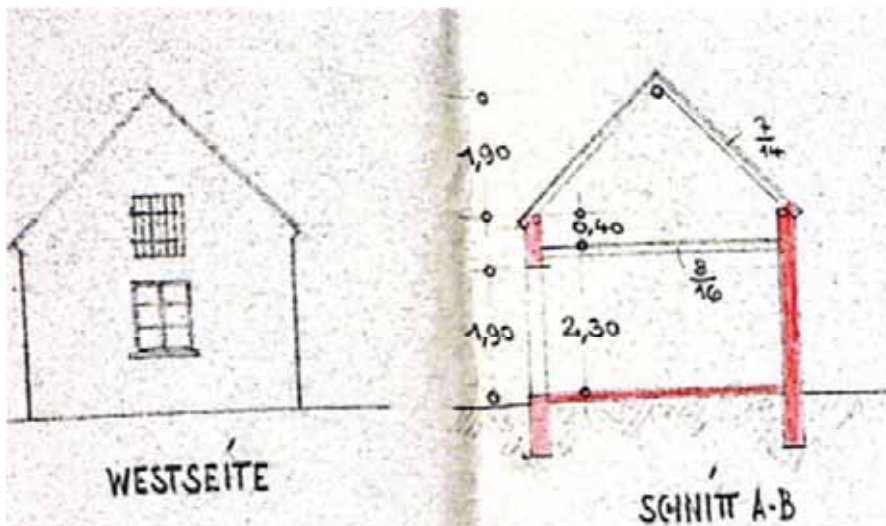
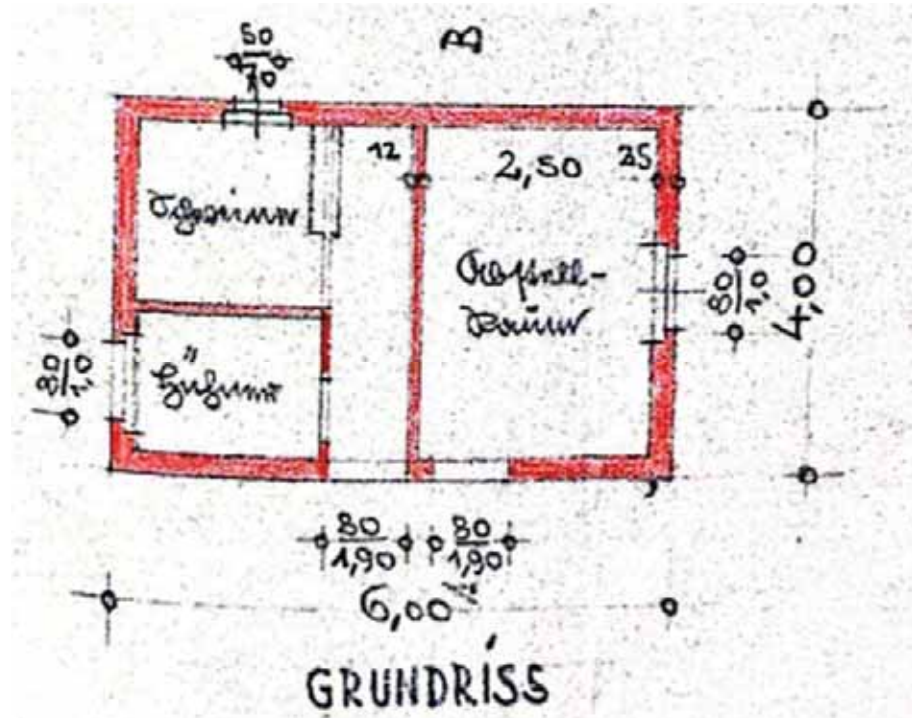




12.4.2 Bauteil 2 - Massivgarage



12.4.3 Bauteil 3 – ehemalg Stallgebäude



Baueufsichtlich geprüft:

Unna, den 18/3. 1954

Behtört zu meinem Bauschein vom heutigen Tage.

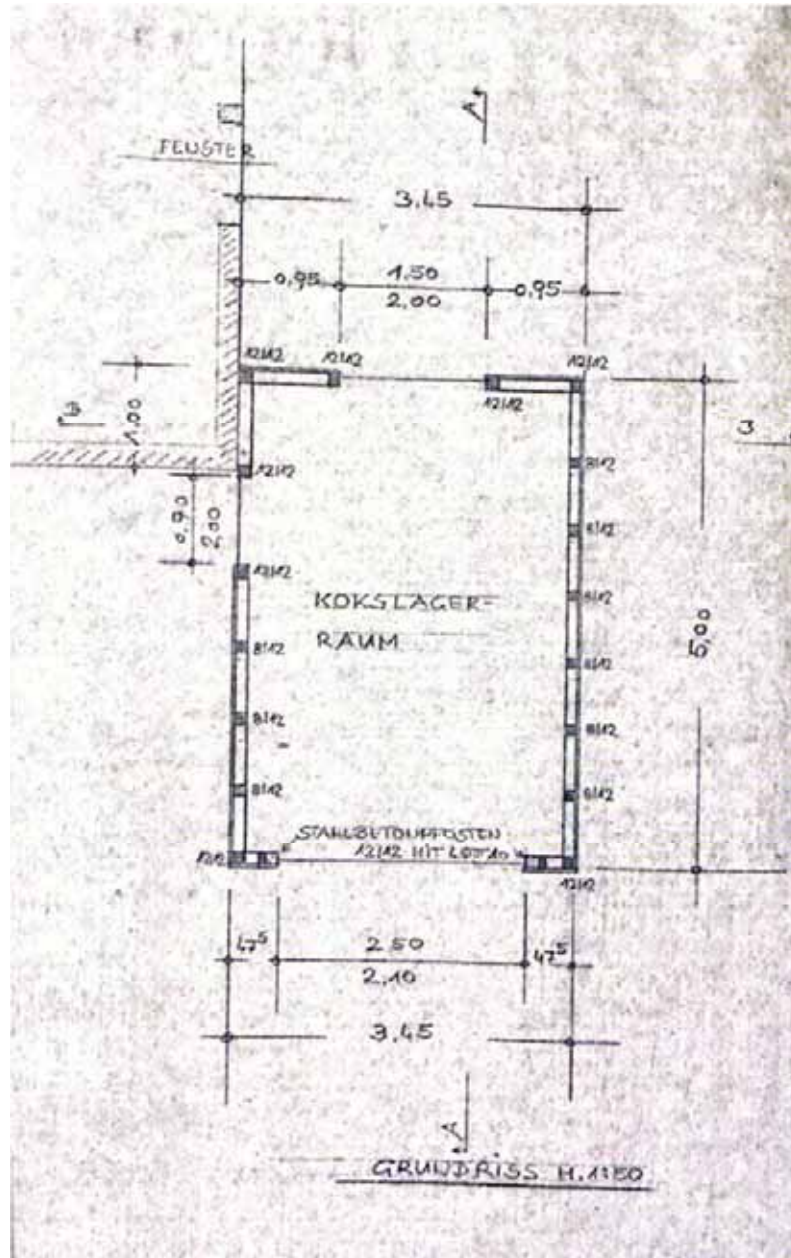
Geodtynit den 12. April 1954

Der Amtsdirektor des Amtes
 Unna-Kamen als Bauaufsichtsbehörde

Im Auftrage:

[Signature]

12.4.4 Bauteil 4



12.5 Fotos

12.5.1 Außenfotos



Nordwestansicht



Westansicht und BT 4- ehem. Kokslagerraum



Nordostansicht und Garage BT 3



Garage – Bauteil 3



Garage - Bauteil 3



Südansicht



Innenhof



Bauteil 4 – ehemaliges Stallgebäude

12.5.3 Kellergeschoss





12.5.4 Erdgeschoss





12.5.5 Treppenhaus



Treppenhaus

12.5.6 Obergeschoss





12.5.8 Dachgeschoss





12.5.9 Spitzboden

