



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Unnaer Straße 42, 42 a, 59174 Kamen
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen und Kellern
des nach Osten gelegenen Fachwerkhauses
und an den Räumen im Erdgeschoss des nach Westen angrenzenden
Verbindungshauses Nr. 1 des Aufteilungsplanes.
Es besteht Sondernutzungsrecht an der im Lageplan unschraffierten Grundstücksfläche.



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

Wohnungsgrundbuch von: Kamen
Blatt: 4203
Gemarkung: Südkamen
Flur: 5
Flurstück: 172
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 10/25
Wertermittlungsstichtag: 14.11.2025

Verkehrswert (unbelastet): 45.000,- €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

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	Überbau	15
3.4	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.5	Denkmalschutz.....	15
3.6	Bauleitplanung	16
4	Gebäudebeschreibung.....	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung.....	17
4.1.2	Energetische Qualität.....	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	18
4.1.4	Raumeinteilung Wohnungseigentum Nr. 1	20
4.2	Rohbau des Gebäudes	21
4.3	Innenausbau/Ausstattung	22
4.4	Beschreibung des Bauteils 5.....	23
4.5	Außenanlagen.....	23
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.1	Baumängel und Bauschäden	24
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	25
6	Grundstückszubehör	25
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	26
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	26
9	Verkehrswertermittlung	27
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
9.3	Bodenwertermittlung	30
9.4	Sachwertermittlung	32
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
9.4.3	Sachwertberechnung	36
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	37
9.5	Ertragswertermittlung.....	44
9.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
9.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
9.5.3	Ertragswertberechnung.....	48
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	51
10	Lasten und Beschränkungen	52
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	53
12	Anlagen	54
12.1	Lagepläne	54
12.2	Flurkarte	56
12.1	Auskünfte	57

12.1.1	Baulastauskunft.....	57
12.1.2	Altlastenauskunft.....	58
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	59
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	60
12.1.5	Wohnungsbindung.....	61
12.1.6	Bergbauauskunft.....	62
12.2	Teilungserklärung Urkunde Nr. 442/1973.....	67
12.3	Grundrisse /Schnitt.....	78
12.4	Außenfotos.....	83
12.6	Innenfotos: Wohnungseigentum Nr. 1.....	88
12.6.1	Erdgeschoss.....	88
12.6.3	Obergeschoss.....	90
12.6.4	Sonstige Fotos.....	91
12.7	Bauschäden an der Fassade.....	92

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 10/25
Auftrag vom:	15.05.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Wohnungseigentum Nr. 1 in einem Zweifamilienhaus
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	14.11.2025
Qualitätstichtag:	14.11.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 1) 09.07.2025 - keine Innenbesichtigung 2) 30.07.2025 - keine Innenbesichtigung 3) 14.11.2025 - mit Innenbesichtigung
	Teilnehmer: Zu 1) und 3) M. Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger Zu 2) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
	Anmerkung: Bei den ersten beiden angesetzten Besichtigungsterminen erschien niemand. Erst nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde uns mitgeteilt, der Schlüssel zur Wohnung befinde sich bei der Kanzlei XXX. Auf Nachfrage bei der Kanzlei XXX wurde mir jedoch erklärt, dass die Schlüssel bereits an die Bezirksregierung Arnsberg zurückgesandt worden seien. Dort konnten sie trotz intensiver Suche nicht aufgefunden werden. Infolgedessen erfolgte eine erneute Rückfrage bei der Kanzlei XXX. Dieses Mal wurde mitgeteilt, dass sich die Schlüssel tatsächlich noch in der Kanzlei befänden. Die Wohnungsschlüssel wurden daraufhin bei der Kanzlei XXX abgeholt und nach Abschluss der Besichtigung wieder dorthin zurückgebracht.
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Kellergeschoss und des Dachgeschoss, sowie die zugehörige Doppelgarage konnte nicht durchgeführt werden. Aus Sicherheitsgründen (Stufen der Treppe nicht sicher) wurde die Besichtigung des Dachgeschoss und Kellergeschosses nicht durchgeführt.

Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.

Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

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.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da die ursprüngliche Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, 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 20.03.2025
- Teilungserklärung vom 11.04.1973
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- 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:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Kamen
Ortsteil:	Südkamen

Quelle: wikipedia

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 befindet sich südlich des Stadtzentrums von Kamen, im Ortsteil Südkamen, in verkehrsgünstiger Lage. Es liegt unmittelbar an der stark befahrenen Unnaer Straße (B 233), einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße mit Anschluss in Richtung Stadtzentrum Kamen sowie zur Stadt Unna. Ferner befindet sich die Autobahnauffahrt A1 in unmittelbarer Nähe.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine heterogene Nutzungsstruktur mit überwiegender Gewerbe- und Sondernutzung. Gegenüber dem Grundstück, auf der östlichen Straßenseite, befindet sich das Gewerbegebiet „Zollpost“ mit einem Fachmarktzentrum, das verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote umfasst. Direkt südlich grenzt eine Polizeiwache an.

Die Unnaer Straße ist vierspurig ausgebaut und verfügt über beidseitige Gehwege. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die direkte Lage an der B 233 sowie die kurze Entfernung zur Anschlussstelle Kamen-Zentrum der A 1 gegeben. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück befindet sich ein Nachtclub.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Kamen:	5 km
Bushaltestelle:	250 m
Hauptbahnhof:	5,4 km
Autobahnauffahrt A 1:	100 m bzw. 450 m
Flughafen Dortmund:	10 km

Kita:	1,4 km
Grundschule:	1,4 km
Gesamtschule:	2 km
Gymnasium:	3 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 5 km entfernten Stadtkern von Kamen vorhanden.

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit überwiegend gewerblichen genutzten Bereichen.

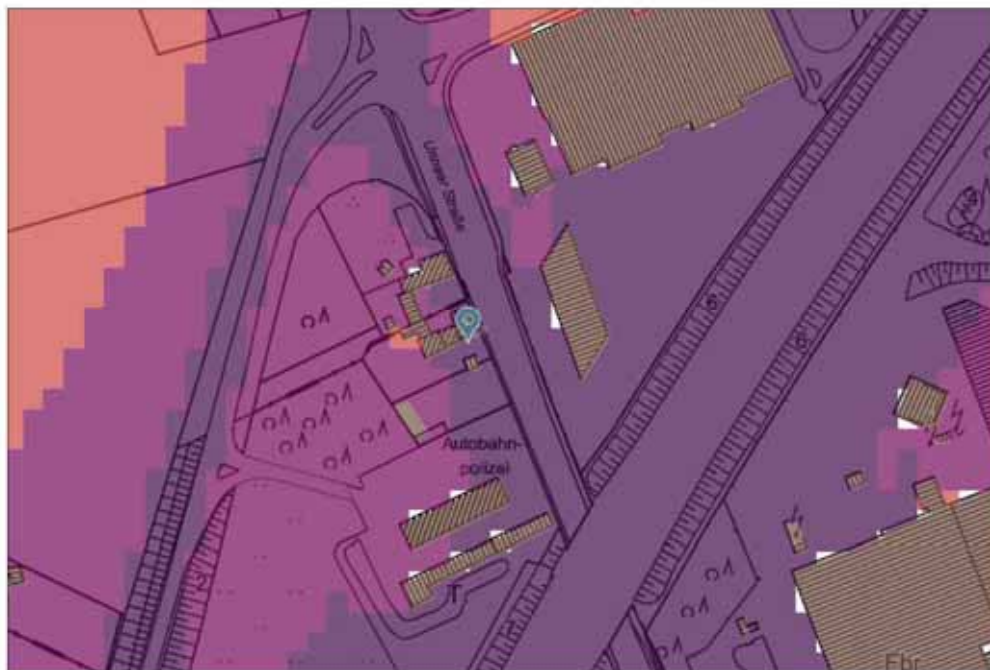
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegende gewerbliche und vereinzelt wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Sehr starke Lärmbelastigungen durch die Unnaer Straße (B 233) sowie die südöstlich verlaufenden Autobahn A 1 sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert noch nicht berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



- Strassenverkehr 24h**
L-den / dB(A)
- ab 55 bis 59
 - ab 60 bis 64
 - ab 65 bis 69
 - ab 70 bis 74
 - ab 75
- Gebäude
— Gemeindegrenzen

© LANLJK NRW, © EBA 2017, © Straßen NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022)
© d-deby-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)

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. :	31,5 m
mittlere Tiefe, ca. :	57,5
mittlere Breite, ca. :	31 m
Grundstücksgröße:	1.808 m ²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Kanalanschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadt Kamen mit:

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

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße; Bundesstraße B 233

Straßenausbau: Die Unnaer Straße ist auf der Seite des Grundstücks zweispurig asphaltiert, auf der gegenüberliegenden Seite dreispurig, mit Abbiegespur, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient überwiegend dem Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage

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 den Bergwerksfeldern Monopol I und Massener Tiefbau I und über dem Bergwerksfeld Steinkohlen- und Salzsol-Bergwerk Königsborn.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen Monopol I und Steinkohlen- und Salzsol-Bergwerk Königsborn ist die RAG AG, Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Massener Tiefbau I ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Essen.

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

Es fand kein bei der RAG dokumentierter Abbau, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.

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 20.03.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Kamen

Blatt: 4203

Bestandsverzeichnis: 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Unnaer Straße 42, 42 a, 59174 Kamen verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen und Kellern des nach Osten gelegenen Fachwerkhauses und an den Räumen im Erdgeschoss des nach Westen angrenzenden Verbindungshauses Nr. 1 des Aufteilungsplanes.
Es besteht Sondernutzungsrecht an der im Lageplan unschraffierten Grundstücksfläche.

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Südkamen
Flur: 5
Flurstück: 172
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Unnaer Straße 42 A, 42
Größe: 1.769 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 20.03.2025

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss 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 Überbau

Die Doppelgarage ist auf einer Fläche von ca. 7,20 m² auf das Flurstück 174 übergebaut.

Der Werteinfluss befindet sich in einem Rundungsbereich einer Verkehrswertermittlung und wird daher nicht weiter behandelt.

Der überbaute Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück verbleibt wesentlicher Bestandteil im Sinne der §§ 93, 94 BGB des Grundstücks von dem überbaut wurde. Für das überbaute Grundstück handelt es sich bei dem überbauten Gebäudeteil lediglich um einen sog. „Scheinbestandteil“ im Sinne des § 95 BGB.

Für Überbauten gilt folgendes:

„§ 912 BGB- Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.,,

3.4 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.5 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

3.6 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Flächen für die Landwirtschaft

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

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

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

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Quergebäude (angebaut an BT 1) mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 3:	Einfamilienhaus (Anbau an BT 2) mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert 1-geschossig
Bauteil 4:	Massivgarage, Flachdach
Bauteil 5:	Massiv-Doppelgarage
Umwandlung in Wohnungseigentum:	1973
Wohneinheitenanzahl	2
Hausverwaltung:	Die Hausverwaltung wird durch den Eigentümer der Wohneinheit 2 ausgeführt. Nach dessen Angaben bestehen derzeit keine Instandhaltungsrücklagen. Eigentümersammlungsprotokolle liegen nicht vor bzw. wurden bislang nicht geführt. Gemäß Teilungserklärung oblag die wirtschaftliche Betreuung der jeweiligen Einheiten bislang ausschließlich den einzelnen Eigentümern, sodass beide Eigentümer bisher für die Instand-

haltung ihrer eigenen Wohneinheit selbst verantwortlich waren.

Anmerkung:

**Wohnungseigentums Nr. 1:
Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich komplett im Bauteil 1 und im Erdgeschoss des Bauteils 2. Das Dachgeschoss des Bauteils 2 ist der Wohnung Nr. 2 zugewiesen.**

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine Modernisierungen erkennbar
Die Wohnung wurde über Jahrzehnte nicht modernisiert.

Bauteil:	1	2	3	4	5
Baujahr:	ca. geschätzt 1910	geschätzt 1910	geschätzt 1910	geschätzt 1960	1980
Alter:	ca. 115 Jahre	115 Jahre	115 Jahre	65 Jahre	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	15 Jahre
Wohnungseigentum Nr. 1 nach unterstellter Modernisierung	KG-DG 56 Jahre	EG 56 Jahre			

Konstruktionsart: BT 1-3: Fachwerkbau, tlw. Massivbau
BT 4 + BT 4: Massivbau

Ausstattung: einfache Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Photovoltaikanalage auf dem Dach – Südseite
(gehört zu Wohnungseigentum Nr. 2)

4.1.4 Raumeinteilung Wohnungseigentum Nr. 1

Kellergeschoss:

- 3 Kellerräume

Erdgeschoss: BT 1-BT 2

- Flur 1
- Abstellraum
- Küche (Durchgangsraum)
- Heizungsraum (keine Innenbesichtigung, Tür ist abgeschlossen)
- Flur 2
- Wohn- und Esszimmer
- Schlafen 1
- Schlafen 2
- Treppenhausflur (Hauseingang – Ostseite)

Obergeschoss: BT 1

- Flur
- ehem. WC
- sechs Zimmer

Dachgeschoss:

- zwei große Räume
- Abstellkammer

Sondernutzungsrecht:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der im Lageplan un-schraffierten Grundstücksfläche. Die Sondernutzungsfläche ist in der Teilungserklärung mit 583 m² angegeben, wobei hier allerdings auch die überbaute Fläche enthalten ist.

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (Durchgangsräume, gefangene Räume, ungünstige Anordnung)

Besonnung/Belüftung:

gut

4.2 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Fachwerk mit Ausmauerung; tlw. Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung
	nicht tragend:	Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung
Decken:	über Kellergeschoss:	vermutlich Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgaube mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	BT 1: Wellfaserplatten (könnte auch Wellasbest sein) BT 2: Betondachpfannen	
Schornsteine:	Mauerwerk	
Schornsteinköpfe:	verputzt, tlw. Klinker mit Meidinger Scheibe	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	BT 1-2: Fachwerkausführung Giebeldreieck: Kunstschieferverkleidung tlw. Faserplattenverkleidung, tlw. Putz	
Innentreppen:	Holztreppen	
Hauseingangstür:	1-flgl. Aluminiumkonstruktion 1-flgl. Holzkonstruktion	
Nabeneingangstür:	1-flgl. Holztür mit Teilverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss, mit Briefeinwurfschlitz	
Besondere Bauteile:	Dachgaube	

4.3 Innenausbau/Ausstattung

Der Innenausbau ist einem insgesamt abgewirtschafteten Zustand.

Wohnräume/Flure

Bodenbelag: teilweise Fliesen, überwiegend Teppich auf Holzdielen
Wandbelag: Tapete, teilweise auch Holzverkleidung, mit Vorsatzschale verkleidet
Deckenbelag: Holzverkleidung, Feuchtraumpaneele, Holzbalkendecke

Küche:
Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Feuchtraumpaneele, Rest mit Tapete, alter Fliesenspiegel
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele, niedrige Höhe, gerade mal 2,00 m

Bad:
Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele
Ausstattung: WC, Bidet, Waschbecken, Duschkabine

Türen: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Nebenausgangstür: Stahltür

Heizkörper: unterschiedliche Sorten, Flachheizkörper mit Thermostatventil, Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil

Fenster: Holzfenster unterschiedlicher Baujahre mit Doppelverglasung
Tlw. mit Rollläden in Kunststoff

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
unterdurchschnittliche Ausstattung
Satellitenanschluss

Warmwasserbereitung: zentral

Art der Beheizung: Flüssiggas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung

Der angemietete Flüssiggastank wurde bereits durch die Eigentümerfirma demontiert und abtransportiert.

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck.

Der Zustand der Wohnung Nr. 1 ist als mangelhaft einzustufen.

Instandhaltungszustand: erheblicher Instandhaltungstau

4.4 Beschreibung des Bauteils 5

Massiv gemauerte Doppelgarage mit Flachdach, mit Wellplat-
teneindeckung, Stahlschwingtoren, Fassade: Sichtmauerwerk

4.5 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Stellplätze: Wohnungseigentum Nr. 1: für 2-3 PKW, vor den Garagen
Hof: befestigt mit Asphalt

Befestigungen: Zugang, Zufahrt: Asphalt

Gärtnerische Anlagen: verwilderter Rasen, hochgewachsene Sträucher und Büsche,
hohe Bäume

Weitere Außenanlagen: verwilderter Garten, Sträucher , Bäume

Einfriedungen: 2-flg. Tor in Metallkonstruktion

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft 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.

- Stark schadhafte Fachwerkkonstruktion der gesamten Fassade.
- Holzkonstruktion mit Holzbefall.
- Erste Reihe Fachwerkkonstruktion (Schwellenholz) Südseite komplett durchgefault.
- Standsicherheit des Gebäudes tlw. nicht mehr gegeben.
- Südseite eine Ausfachung schräg; droht fast vollständig herunterzufallen.
- Putzabplatzungen.

- Faserplatten (potenzielle Asbestplatten) an Rückseite/innenhofseitiger Fassade
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich (innenhofseitig).
- Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden.
- Rinnen und Fallrohre (Zink) schadhafte.
- Rinnen voll mit Moos und Dreck.
- Rinnen teilweise stark beschädigt und erneuerungsbedürftig.
- Fenster wirtschaftlich abgenutzt.
- Fenster teilweise blind.
- Hauseingangstüren (Hof/Straße) erneuerungsbedürftig.
- Dacheindeckung- Wellfaserplatten/Asbestwellplatten erneuerungsbedürftig

- Innenausbau abgewirtschaftet.
- Höhenunterschiede bei Fußböden.
- Boden weist Schiefelage auf.
- Holzschwellen in den Räumen.
- Deckenhöhe Küche sehr niedrig (2,00 m).
- Komplette Entkernung und Entsorgung des alten Mobiliars notwendig.

- Flüssiggasheizung demontiert (Tank entfernt).
- Heizungsanlage nicht mehr brauchbar.

- Garten stark verwildert.
- Hochgewachsene Sträucher und Büsche.

- Doppelgarage: starker Mauerwerksriss, Dachkonstruktion tlw. eingesackt

Die festgestellten Bauschäden und Baumängel führen dazu, dass das komplette Gebäude Bauteil 1 und das Bauteil 2-Erdgeschoss in seinem derzeitigen Zustand nur durch eine umfassende Kernsanierung wieder nutzbar gemacht werden kann.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Risikoabschlag aufgrund erheblicher Bauschäden:
Aufgrund des bestehenden Schadensbildes ist mit weiteren, derzeit nicht sichtbaren Bauschäden zu rechnen, die erst nach dem Öffnen von Bauteilen erkannt werden können. So besteht insbesondere das Risiko, dass verdeckte Schäden – etwa an den Deckenholzbalken im Bereich der Auflagerpunkte der Außenwände – erst nach Freilegung der entsprechenden Konstruktionen festgestellt werden.
Ferner konnte das Kellergeschoss und das Dachgeschoss nicht besichtigt werden. Auch können weitere Bauschäden und Baumängel über das äußerlich Sichtbare hinaus vorhanden sein.

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)

Nur Anteil des Wohnungseigentums Nr. 1

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	7,8	13,9	1	108,42
	überschlägig	2,9	7,3	-1	-21,17
	EG	7,8	13,9	1	108,42
	OG	7,8	13,9	1	108,42
	DG	7,8	13,9	1	108,42
			BGF	Summe	412,51
Bauteil 2	EG	7,3	8,5	1	62,05
		1,55	4,75	1	7,36
			BGF	Summe	69,41
insgesamt	BT 1 und BT 2				481,92
Unterteilung	unterkellert	347,32	m ²		
	nicht unterkellert	134,60	m ²		

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächenberechnungen sind auf der Grundlage von Umrechnungsfaktoren bezogen auf die Bruttogrundfläche ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

				Umrechnungsfaktor	
Bauteil 1	EG	7,8	13,9	0,71	76,98
	OG	7,8	13,9	0,71	76,98
Bauteil 2	EG	7,3	8,5	0,71	44,06
		1,55	4,75	0,71	5,23
Wohnungseigentum Nr. 1				Wohnfläche ca.	203,24

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. Trotz das es sich hier um ein Wohnungseigentum handelt, hat es im wesentlichen eher die Eigenschaften eines Einfamilienhauses.

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

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

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

Dies ist wie folgt begründet:

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

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

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 = 100 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 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	=	40 m

Grundstücksgröße (gesamt): 1.769 m²

davon:

Bauland bis 40 m Grundstückstiefe ca. 1269 m²

Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe ca. 500 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 100 €/m²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	-10%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -10% -10 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 90 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 90 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	1269	90,00 €	114.210,00 €
Gartenland:	500	20,00 €	10.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	124.210,00 €

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 1:

$\frac{50}{100} \times$	124.210,00 €	=	62.105 €
		rd.	62.000,00 €

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.

Gartenfläche:

Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Tiefe von 40 m. Für die Fläche, die über 40 m liegt, wird der Bodenwert der Gartenfläche aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 20 % des Bodenwertes als marktgerecht erachtet.

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 mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

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

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

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

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

9.4.2 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 Grundstückmarkts.

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als 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 gewöhnlichen 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	Wohnungseigentum (EFH)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	481,92 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.11.2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	746,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.414,42 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	681.637,29 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	681.637,29 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
• prozentual	30,00 %
• Betrag	204.491,19 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	477.146,10 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	477.146,10 €

Gebäudesachwerte insgesamt		477.146,10 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	482.146,10 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	544.146,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,73
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	397.226,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	351.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 1	=	46.226,65 €
	rd.	46.000,00 €

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 Beispielsfall wie folgt dar:

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen – unterstellte Ausbauzustand nach Modernisierung

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnungseigentum (EFH)

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00

3	685,00	60,0	411,00
4	825,00	40,0	330,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			741,00
gewogener Standard = 3,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 0,00 €/m² BGF
 rd. 741,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	550,00	0,0	0,00
2	610,00	0,0	0,00
3	700,00	60,0	420,00
4	845,00	40,0	338,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			758,00
gewogener Standard = 3,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 758,00 €/m² BGF
 rd. 758,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	741,00	346,98	72	534,00
Gebäudeteil 2	758,00	134,94	28	212,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				746,00

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

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.000,00 €
Doppelgarage- Zeitwert	2.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Wohnungseigentum (EFH)**

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	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	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	18,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (56 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 24 Jahre =) 2001.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum (EFH)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2001

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 k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht liegt bei Objekten in der Lage in Kamen, EFH und vorläufiger Sachwert bei rd. 0,83. Unter Berücksichtigung der Eigenschaft des Objektes als Wohnungseigentums und damit verbundenen Einschränkungen wird sachverständig ein weiterer Abschlag von 5 % und der mäßigen Wohnlage ein weiterer Abschlag von 5% angesetzt.

Somit liegt der Kaufpreis rd. 27 % (Faktor 0,73) unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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	-316.000,00 €
• Wohnungseigentum (EFH)	-316.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung sachverständig geschätzt ca. 5%	-20.000,00 €
• Entsorgung des Hausrates	-15.000,00 €
Summe	-351.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnungseigentum (EFH)“

Modernisierungskosten u.ä:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 18,00 Modernisierungspunkten)		2.136,00 €/m ²
Wohnfläche	×	203,00 m ²
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	433.608,00 €
Abzug der Vor- und Nebenarbeiten	÷	1,10
reine Modernisierungskosten	=	394.189,09 €
relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	×	0,80
Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b]	=	315.351,28 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]		0,00 €
davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d]		0,00 €
gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d]	=	315.351,28 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ; Berechnung nach Sprengnetter):

GEZ = vorl. Sachwert x	$\frac{\text{gesamter Kostenanteil der gestaltbaren Maßnahmen}}{\text{Gebäudezeitwert}}$	x (1 – Sachwertfaktor)	
GEZ = 544.146,10 € x	$\frac{315.351,28 \text{ €}}{477.146,10 \text{ €}}$	x (1 – 0,73)	= 97.100,73 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		110,00 €/m ²
Wohnfläche	×	203,00 m ²
Kostenanteil	×	18,00 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	20.097,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	-	433.608,00 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]	-	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	97.100,73 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	20.097,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-316.410,27 €
	rd.	-316.000,00 €

9.5 Ertragswertermittlung

9.5.1 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.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21

auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den 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.

9.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (EFH)	1	Wohnen	203,00		9,00	1.827,00	21.924,00
Summe			203,00	-		1.827,00	21.924,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **21.924,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 3.639,48 €**

jährlicher Reinertrag **= 18.284,52 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,25 % von **62.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 2.635,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 15.649,52 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei $p = 4,25\%$ Liegenschaftszinssatz
 und $n = 56$ Jahren Restnutzungsdauer **× 21,242**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 332.427,10 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 62.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 394.427,10 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 351.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 **= 43.427,10 €**

rd. 43.000,00 €

9.5.4 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.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.842,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	438,48
Summe			3.639,48 (ca. 17 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

Kategorie	Kriterien	Korrekturfaktor [%]	Bewertungsobjekt [%]
Ausgangswert		1,53	1,53
Vermietungssituation	keine Angabe	0	
	unvermietet	0,31	0,31
	vermietet	0,76	
Restnutzungsdauer	25-28 Jahre (Ø 27 Jahre)	0	0
	29-42 Jahre (Ø 35 Jahre)	0,3	
	43-59 Jahre (Ø 50 Jahre)	0,57	
	60-80 Jahre (Ø 68 Jahre)	0,62	0,62
Gebäudestandard	1,0 - 2,4	0	
	2,5 - 3,0	-0,45	
	3,1 - 5,0	-0,76	-0,76
Wohnfläche	20,0 m ² - 53,0 m ²	0	
	53,1 m ² - 75,0 m ²	-0,38	
	75,1 m ² - 114,0 m ²	-0,49	
	114,1 m ² - 200,0 m ²	-0,28	-0,28
Miete	3,01 €/m ² - 5,10 €/m ²	0	
	5,11 €/m ² - 6,70 €/m ²	0,75	
	6,71 €/m ² - 8,60 €/m ²	1,53	1,53
Gemeinde	Bergkamen	0	
	Bönen	0,98	
	Fröndenberg/Ruhr	0,25	
	Holzwickede	-0,49	
	Kamen	0,28	0,28
	Lünen	-0,36	
	Schwerte	-0,31	
	Selm	0,13	
	Unna	-0,25	0
	Werne	-0,41	
Sachverständig	Kernsanierungsbedürftiges Objekt-Risiko		1
		Summe	4,23
		Summe rd.	4,25

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	-316.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungseigentum (EFH) siehe Sachwertermittlung 	-316.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> wirtschaftliche Wertminderung sachverständig geschätzt ca. 5% 	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Entsorgung des Hausrates 	-15.000,00 €
Summe	-351.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **46.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **43.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Unnaer Straße 42, 42 a, 59174 Kamen verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen und Kellern des nach Osten gelegenen Fachwerkhauses und an den Räumen im Erdgeschoss des nach Westen angrenzenden Verbindungshauses Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Es besteht Sondernutzungsrecht an der im Lageplan unschraffierten Grundstücksfläche.

Wohnungsgrundbuch von: Kamen
Blatt: 4203
Gemarkung: Südkamen
Flur: 5
Flurstück: 172

zum Wertermittlungsstichtag **14.11.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

45.000,- €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	305,42 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.729,06 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	221,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	2,05
Verkehrswert/Reinertrag:	2,46

10 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.03.2025

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

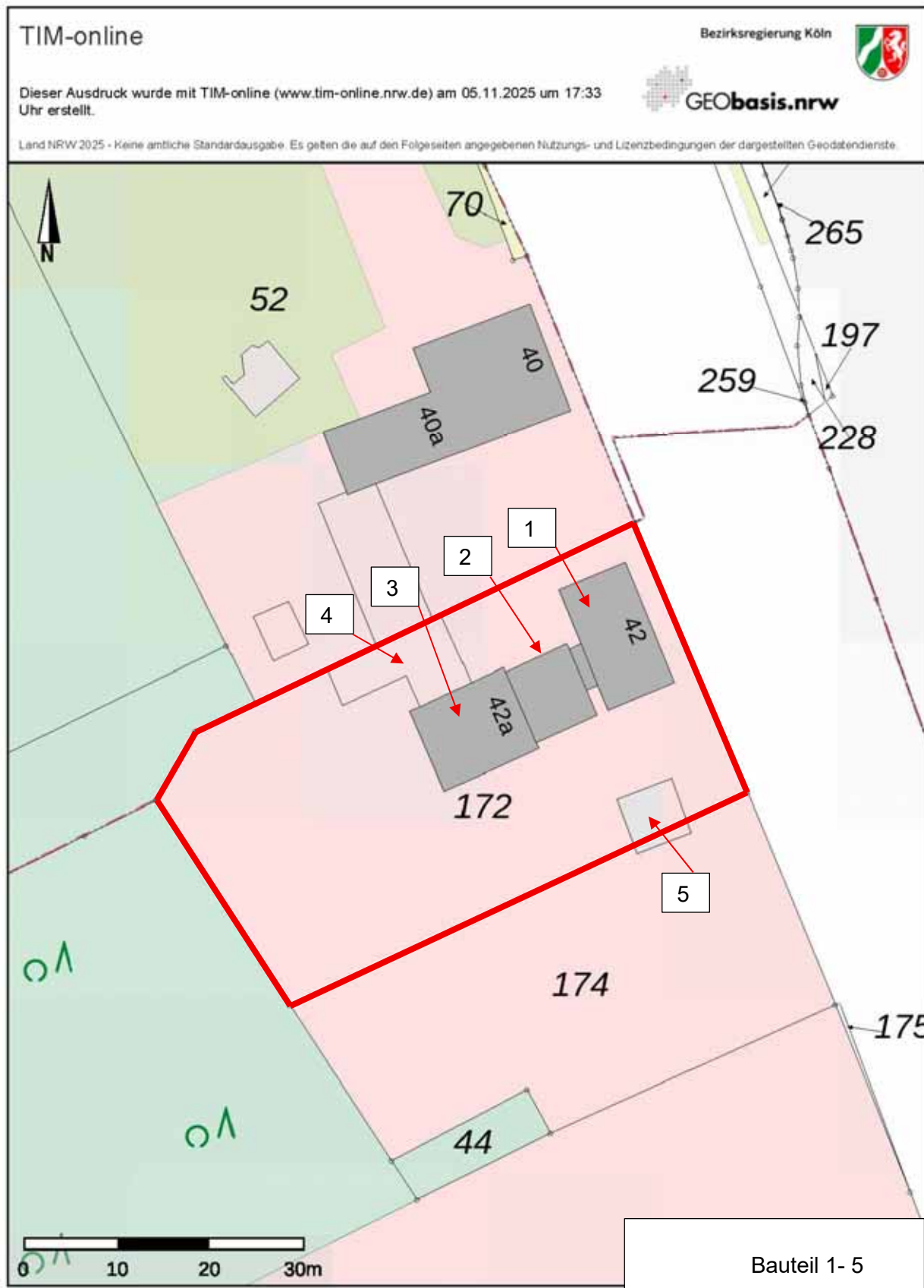
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt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

Lünen, den 21.11.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

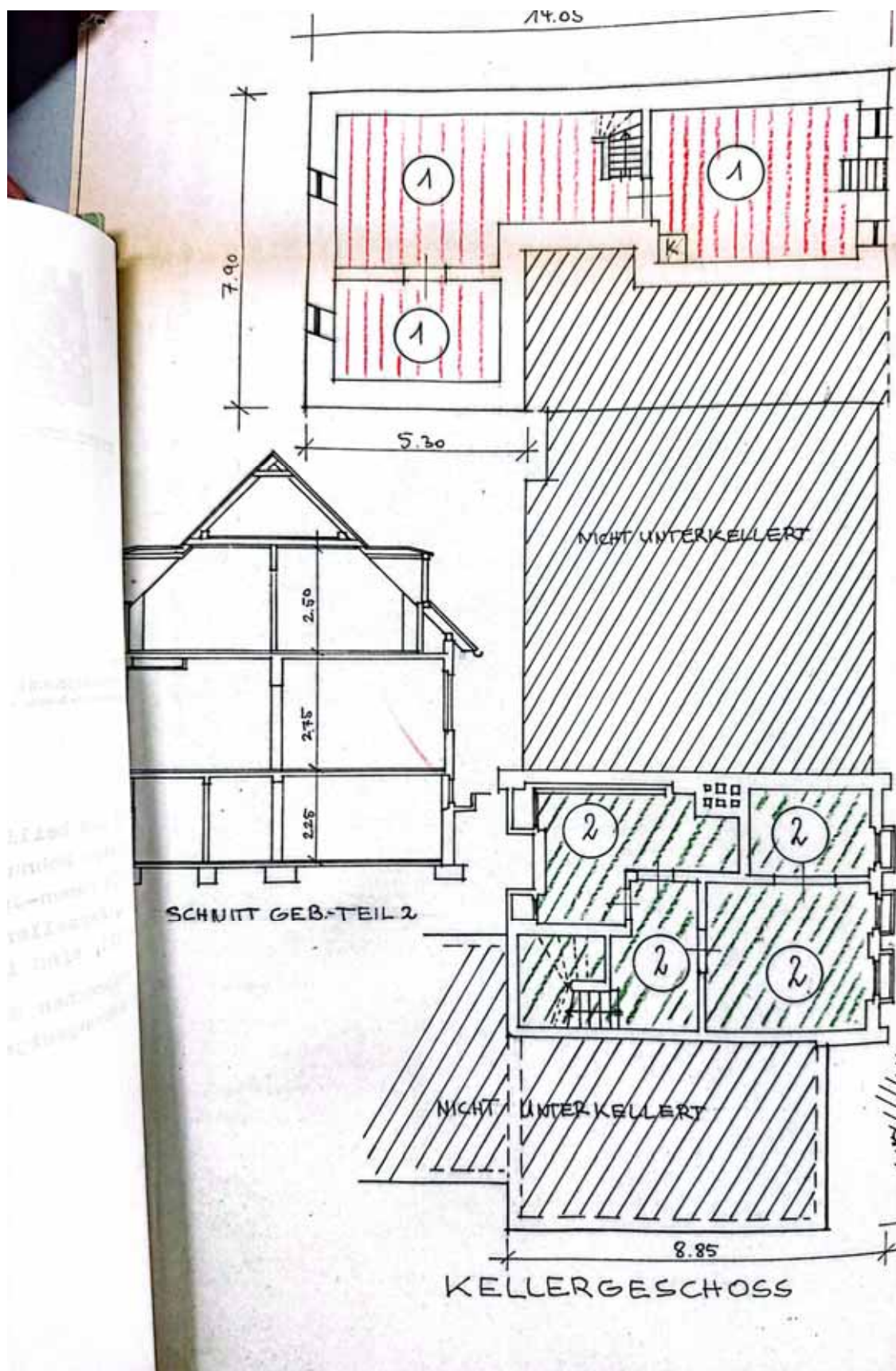
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.2 Flurkarte

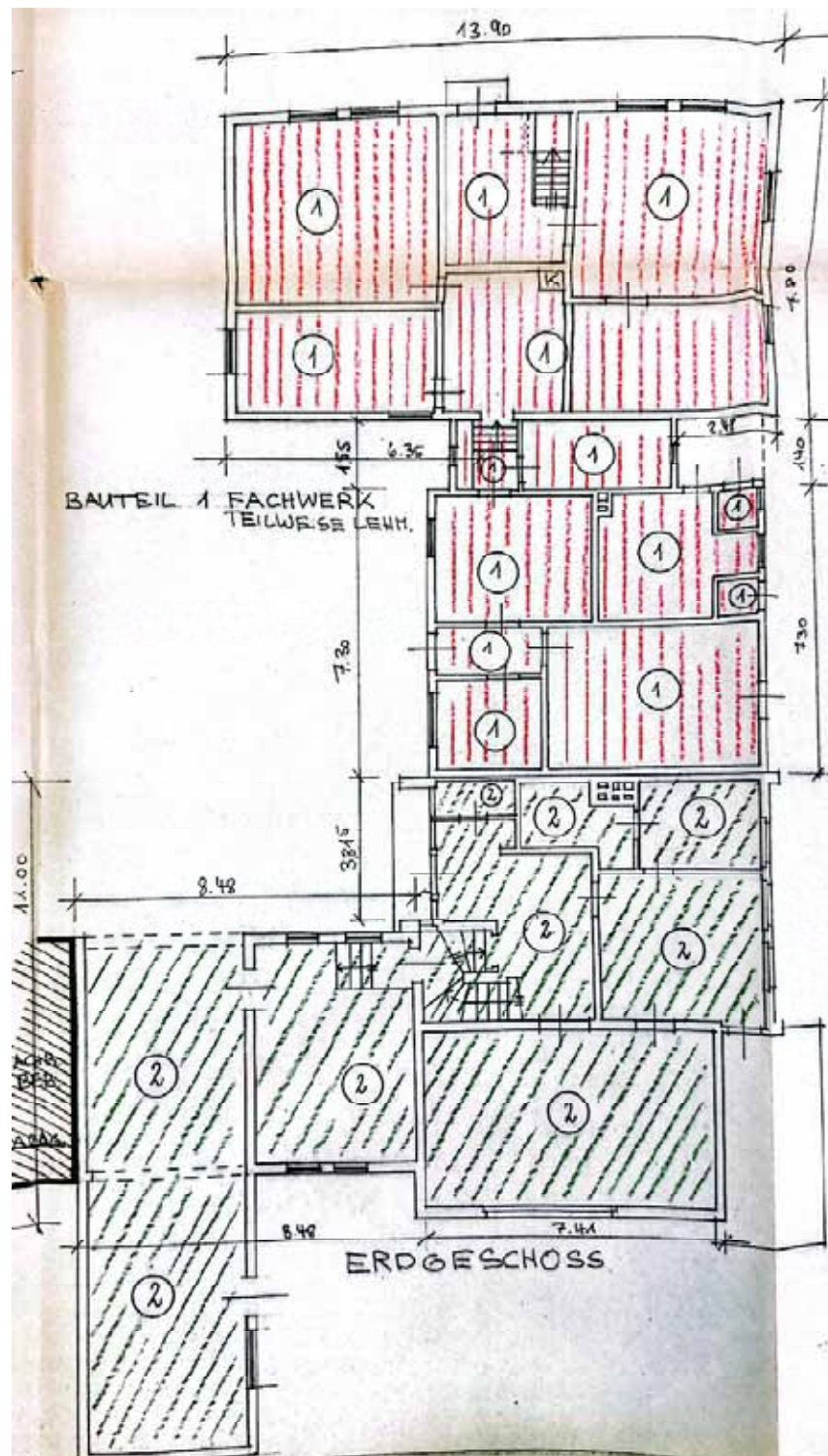


12.3 Grundrisse /Schnitt

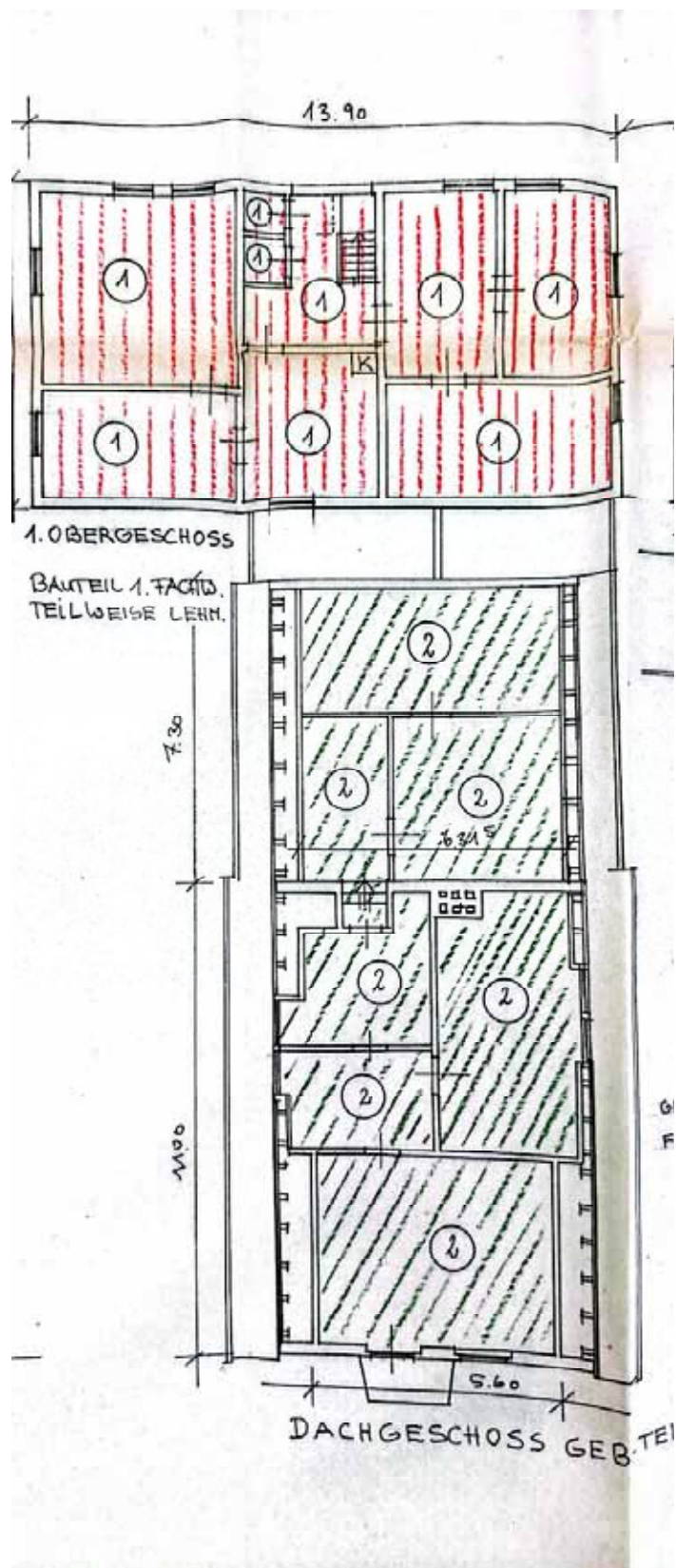
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



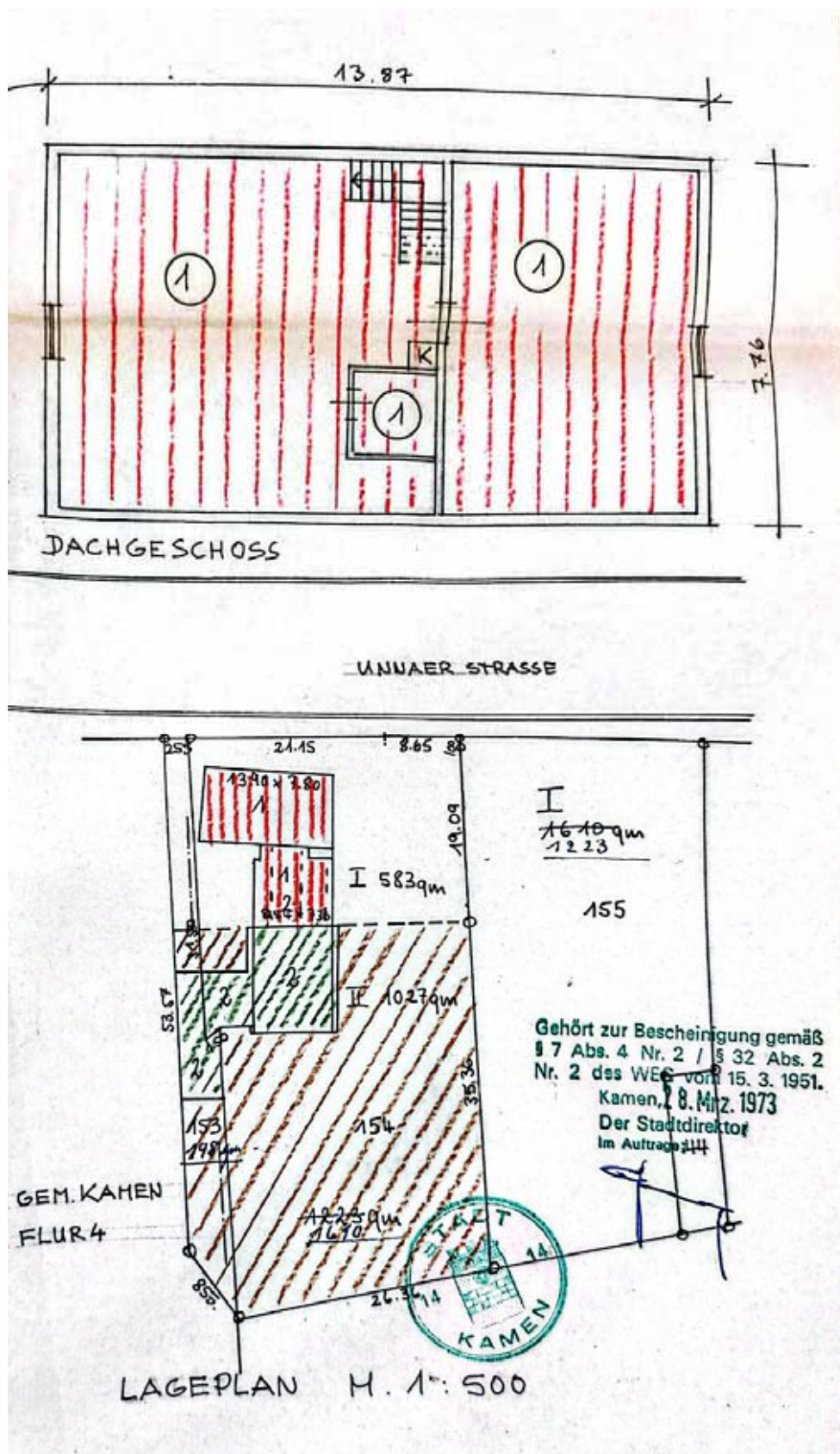
Wohnungseigentum Nr. 1 – rot



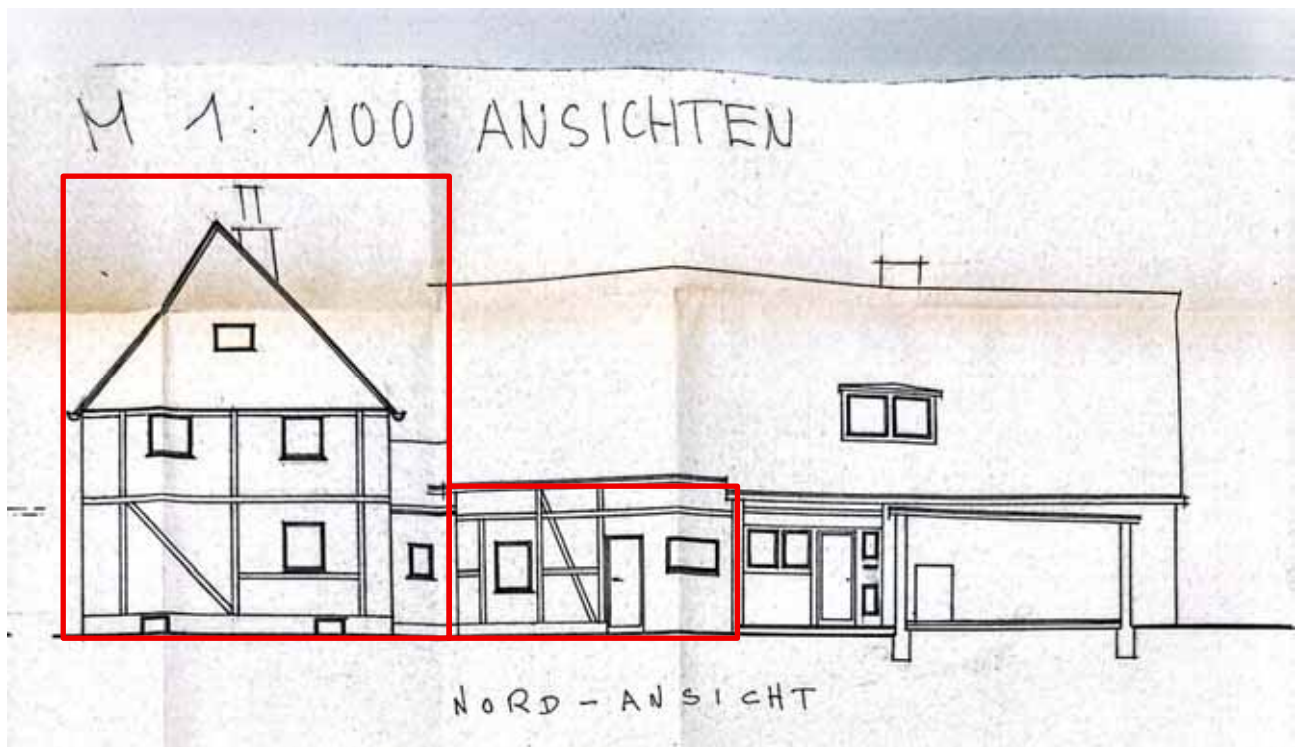
Wohnungseigentum Nr. 1 – rot



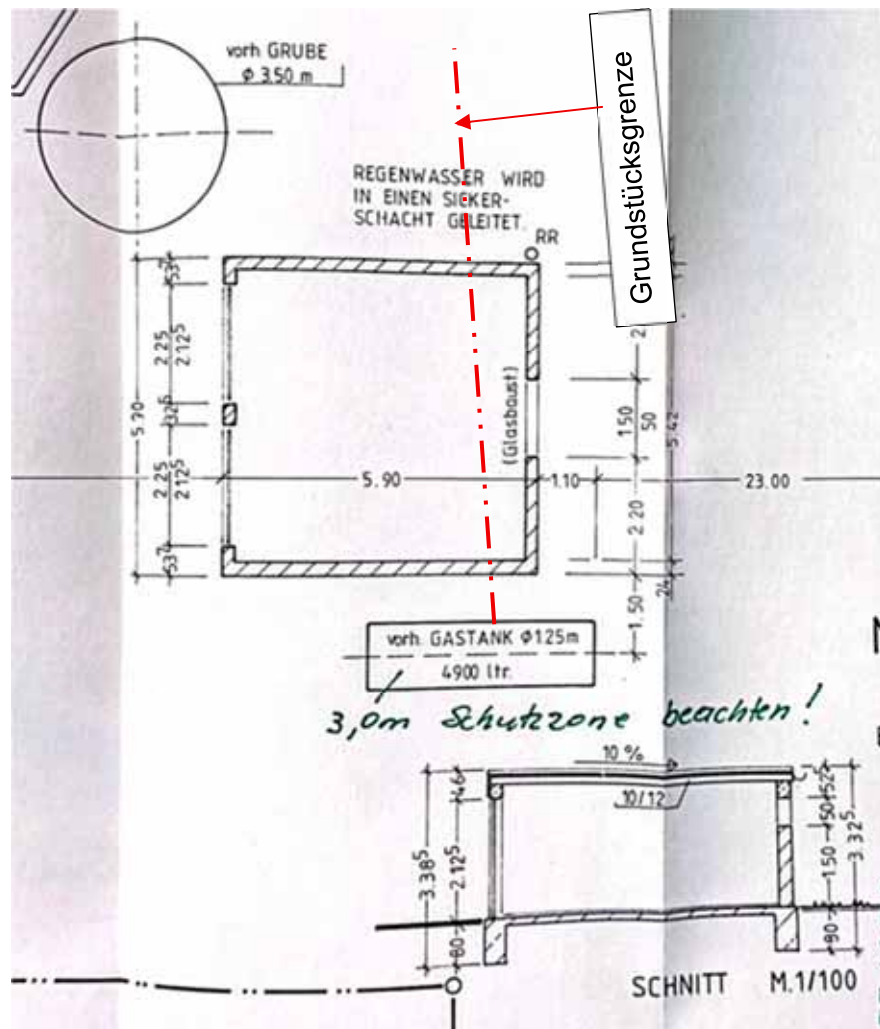
Wohnungseigentum Nr. 1 – rot



Wohnungseigentum Nr. 1 – rot



Wohnungseigentum Nr. 1 – rot



Bauteil Nr. 5: Doppelgarage zu Wohnungseigentum Nr. 1

12.4 Außenfotos



Nordansicht
Wohnungseigentum Nr. 1 - rot



Nordansicht



Nordansicht
Wohnungseigentum Nr. 1 - rot



Nordostansicht
Wohnungseigentum Nr. 1 - rot



Ostansicht



Südostansicht



Wohnungseigentum Nr. 1 - Südansicht



Bauteil 5 - Doppelgarage



12.6 Innenfotos: Wohnungseigentum Nr. 1

12.6.1 Erdgeschoss



Flur



Küche



Flur



Arbeitszimmer



Diele



Wohnen



Bad

12.6.3 Obergeschoss



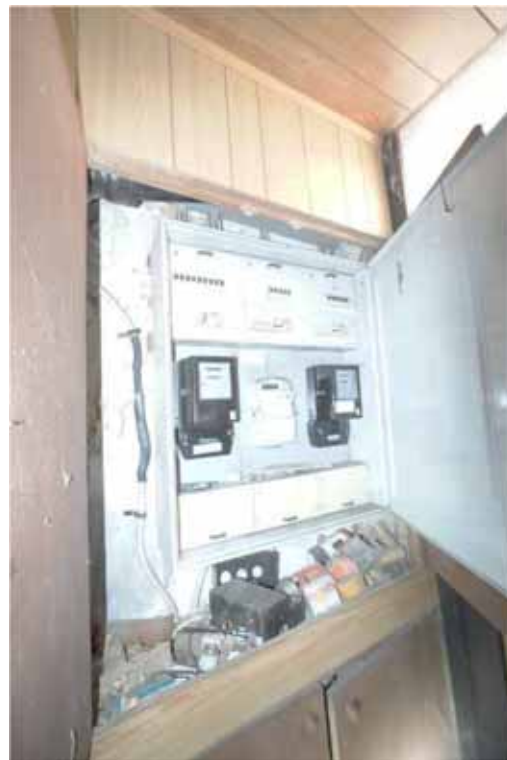
12.6.4 Sonstige Fotos



Zugang zum Dachgeschoss (keine Besichtigung)



Abgang zum Keller
(Keine Besichtigung)



Stromzählerkasten (Wohnungseigentum Nr. 1 und 2)

12.7 Bauschäden an der Fassade



Durchgefallene Holzfachwerkkonstruktion



Ausfachung in der Wand hat sich gelöst



Detailaufnahmen