

# Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes  
(Baugesetzbuch § 194)

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aktenzeichen: 14 K 21/23

Objekt: Felskamp 6, 59174 Kamen

3-Familien-Wohnhaus mit einer Pkw-Garage  
auf einem Erbbaugrundstück

2½-geschossiges freistehendes unterkellertes  
Wohnhaus mit einem Satteldach

Baujahre

- Wohnhaus: ca. 1968 mit nachträglichem Dachgeschoss-Ausbau ca. 2002
- Garage: ca. 1968

Wohnflächen

- EG-Wohnung: ca. 85 m<sup>2</sup> incl. eines separaten Zimmers im OG
- OG-Wohnung: ca. 54 m<sup>2</sup>
- DG-Wohnung: ca. 55 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Erbbaugrundbuch von Kamen, Blatt 1946

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Heeren-Werve  
Flur: 1  
Flurstück: 282

**Verkehrs-/Marktwert: 245.000,00 EUR**

(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.01.2025)

# INHALTSVERZEICHNIS

## 0. TITELBLATT

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberrecht / Haftung

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

## 3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Sachwert-Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

## 4. WERTERMITTLUNG

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse
- 4.2 Marktwert und Kenngrößen
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Sachwertberechnung
- 4.5 Ertragswertberechnung
- 4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

## 5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

## 1.1 Bewertungsobjekt

Dreifamilienwohnhaus, Felskamp 6, 59174 Kamen.

Das zu bewertende Objekt/Grundstück ist im Erbbaugrundbuch von Kamen, Blatt 1946 eingetragen.

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von ... verzeichneten Grundstück

Gemarkung: Heeren-Werve

Flur: 1

Flurstück/ Fläche: 282 mit 596 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Felskamp 6

Die Grundbuch-, Flächen- und Eigentumsangaben entstammen dem mir vorliegenden Grundbuchauszug mit dem Stand der letzten Änderung vom 25.03.2024 und Ausdruck vom 05.12.2024.

In der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – befinden sich folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. 1 *Jährlicher Erbbauzins von ...*
- Lfd. Nr. 2 *Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für ...*
- Lfd. Nr. 3 Eintragung gelöscht
- Lfd. Nr. 4 Eintragung gelöscht
- Lfd. Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...*

Zu lfd. Nr. 1 Diese Eintragung wird unter Pkt. 2.9 des Gutachtens (Erbbaurecht) behandelt.

Zu lfd. Nr. 2 Diese Eintragung wird unter Punkt 2.12 des Gutachtens behandelt.

Zu lfd. Nr. 5 Diese Eintragung wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts (Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

## 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter

XXXXXXXXXX

## 1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.01.2025 durchgeführt. Sie bezieht sich auf die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum, bzw. ggf. nicht der gesamte Grundstücksbereich besichtigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die eventuell nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude/des Grundstücks in einem durchschnittlichen Zustand ohne Mängel/Schäden befinden. Die Besichtigung erfolgte in Anwesenheit eines Miteigentümers.

## 1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Wertermittlungstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätstichtag (§ 2,

Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätsstichtag auf den 19.01.2025 (Tag der letzten Ortsbesichtigung).

## 1.5 Zweck des Gutachtens

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

## 1.6 Auftraggeber

Amtsgericht Kamen  
Aktenzeichen: 14 K 21/23

## 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Bauunterlagen/Unterlagen aus der Bauakte, Behördenauskünfte sowie ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

Hinweis Für die Garage liegen mir keine genehmigten Bauantragsunterlagen vor. Ob der Bau ohne Genehmigung erfolgt ist, oder ob die Unterlagen abhanden gekommen sind, entzieht sich meiner Kenntnis. Der Verkehrs-/Marktwert wird deshalb unter Vorbehalt der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ermittelt (siehe auch Hinweis unter Pkt. 3.1 auf Seite 14).

Die in den Bauunterlagen angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaße und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

In den Bauantragsunterlagen nachgewiesene Rauminhalte und/oder Flächenangaben sowie der ggf. örtlich tatsächlich vorhandene Bestand/Ausbau wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Soweit keine oder nur tlw. Angaben über Flächen und/oder Rauminhalte vorhanden waren, wurden benötigte Berechnungen auf Grundlage der Unterlagen und/oder ggf. eigener Aufmaße mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit durchgeführt. Um eine Homogenität mit den der Bewertung zugrunde gelegten Vorschriften zu bekommen, weichen die Berechnungen ggf. tlw. von den z. Zt. gültigen DIN-Normen ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

## 1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

## 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

## **1.10 Altlasten**

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd, etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Die vom Kreis Unna gemachten Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks sind diesem Gutachten als Anlage E beigelegt.

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

## **1.11 Zeichnungen**

Die eventuell als Anlagen beigelegten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständlichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigelegten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

## **1.12 Urheberschutz / Haftung**

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Weil es sich bei diesem Gutachten um eine gerichtliche Beauftragung handelt, regelt § 45 Abs. 1 UrhG, dass fremdes Urheberrecht nicht beachtlich ist.

Ich hafte – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

## 2.1 Wohnlage

### - regional

Kamen, in zentraler Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt gelegen, ist eine Industriestadt am Ost- rand des Ruhrgebiets. Kamen wurde erstmals 1050 als “Camen“ erwähnt. Durch das Abteufen des ersten Zechenschachtes 1873 wurde Kamen Bergmannsstadt. Der spätere Niedergang des Bergbaus zwang die Stadt, die Wirtschaftsstruktur zu ändern, was auch mit der Ansiedlung verschiedener Industriezweige in der Folgezeit gelang. Die Stadt Kamen besteht aus den Ortsteilen Kamen – Mitte, Kamen – Methler, Kamen – Heeren-Werve und Kamen – Südkamen mit insgesamt ca. 43.000 Einwohnern, die sich auf einer Gesamtfläche von ca. 41 km<sup>2</sup> verteilen. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 43,7 Kilometer. Die durchschnittliche Ortshöhe liegt bei ca. 67 Metern über Normalhöhennull.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen “Demographieberichts: Daten – Prognosen“ der Kommune Kamen. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung und schaut in die Zukunft. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Darüber hinaus wurde die Bevölkerungsentwicklung mit ihren Einflussfaktoren in die Zukunft projiziert, um die wahrscheinlichen Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur darzustellen. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demographiebericht.

#### Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,6
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	-0,5
Durchschnittsalter (Jahre)	46,2
Medianalter (Jahre)	48,5
Anteil unter 18-jährige (%)	16,1
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	16,7

### - örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Stadt Kamen im Stadtteil Heeren-Werve. Das Wohnumfeld ist durch eine überwiegende Wohnhausbebauung geprägt. Das Grundstück liegt an einer ausgebauten Anliegerstraße/Sackgasse. Die Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 5 Kilometer.

## 2.2 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Anlage B) mit einer mittleren Breite von ca. 16,0 Metern und einer mittleren Tiefe von ca. 37,5 Metern. Die Zuwegung zur Hauseingangstür und zur Garage erfolgt von der Straße aus über befestigte/gepflasterte Flächen. Das Grundstücksniveau ist Richtung Süden hängig/abfallend. Der Garten/die Außenanlagen ist/sind überwiegend als Hausgarten angelegt, überwiegend eingefriedet, tlw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und vom Wohnbereich der EG-Wohnung über den Balkon aus erreichbar. Aufgrund des leicht abfallenden Grundstücks ist der Kellerausgang ebenerdig.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen bei der Stadt Kamen gemacht:

- **Baulasten**

Hiernach sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis von Kamen keine Baulasten eingetragen (siehe Anlage F).

- **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge**

Meine Anfrage hierzu ist von den entsprechenden Stellen bei der Stadt Kamen wie folgt beantwortet worden (siehe Anlage H).

- **Bergbaueinwirkungen / bergbauliche Verhältnisse**

Meine Anfrage bezüglich eventueller Bergbaueinwirkungen wurde von den entsprechenden Stellen bei der RAG Aktiengesellschaft wie folgt beantwortet (siehe Anlage G).

## 2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Wohnhaus sowie einer Pkw-Garage. Für ggf. weitere sich auf dem Grundstück befindende Baulichkeiten von wertmäßig untergeordneter Bedeutung, wie z. B. kleine/alte Schuppen/Ställe/Nebengebäude, kleinere Carports, Holzgartenhäuser, etc. erfolgt überwiegend kein separater Wertansatz; der Wert wird ggf. durch einen pauschalen Zuschlag bei den Außenanlagen berücksichtigt, soweit er nach meiner Einschätzung wertrelevant ist.

Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben ggf. auf die Unterlagen/Bauunterlagen und/oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Das Bewertungsobjekt/Wohnhaus ist ein freistehendes Dreifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1968 mit einem nachträglichen Dachgeschoss-Ausbau von ca. 2002. Es handelt sich um einen unterkellerten 2½-geschossigen Massivbau mit einem Satteldach.

Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus Dachpfannen; die Dachgaube ist verschieferd.

Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend durch Zink- und/oder Kupferblechdachrinnen und –fallrohre.

Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Hauseingangstür ist eine blaue Metall-/Aluminiumtür mit Seitenteil.

Die Innenwände sind überwiegend in Massivbau-, im Dachgeschoss tlw. in Leichtbauweise erstellt.

Die Geschossdecken sind überwiegend Betondecken.

Geschosstreppen: EG → KG = geflieste Betontreppe

EG → OG = Betontreppe mit Kunststufen und Geländer  
OG → DG = Betontreppe mit Kunststufen und Geländer

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjektes ist in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Deshalb habe ich sie für diese Bewertung überschläglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, etc.) mit einer für Wertermittlungen benötigten und ausreichenden Genauigkeit mit ca. 370 m<sup>2</sup> ermittelt (siehe Anlage D).

Die Garage ist eine 1-geschossige unterkellerte Massivgarage mit einem Flachdach mit Holzbalkendecke und einem elektrischen Sektionaltor, Baujahr ca. 1968. Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks ist die Garage tlw./niedrig unterkellert (siehe Foto Anlage N).

## 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n

In dem Haus befinden sich drei Wohneinheiten. Eine Wohneinheit sowie die Garage und die zwei Stellplätze werden von einem Miteigentümer bewohnt/genutzt, die anderen Wohnungen sind nicht bewohnt.

Die Wohnflächen der Erd- und Obergeschoss Wohnung sind in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen (siehe Anlage D). Sie wurden von mir tlw. ergänzt, weil zur Erdgeschoss-Wohnung ein Balkon gehört (wie in der OG-Wohnung); siehe Foto Anlage N. Zur Wohnflächenermittlung der EG-Wohnung wurde die gleiche Balkonfläche wie die in der OG-Wohnung angehalten. Weiterhin ist im Obergeschoss der in der Bauzeichnung mit „Eltern“ bezeichnete Raum (siehe Anlage K) von der OG-Wohnung abgetrennt worden. Es handelt sich jetzt um einen separaten Raum, der vom Treppenhaus aus erreichbar ist (siehe Foto auf Anlage O). Er ist z. Zt. der EG-Wohnung zugeordnet. Eine Wohnflächenangabe der Dachgeschoss-Wohnung liegt mir nicht vor. Sie wurde bei der Ortsbesichtigung mit ca. 55 m<sup>2</sup> angegeben, auf Plausibilität überprüft und für diese Bewertung angehalten.

Hiernach ergeben sich Wohnflächen wie folgt:

Erdgeschoss-Wohnung incl. des einzelnen Zimmers im Obergeschoss	→	ca. 85 m <sup>2</sup>
Obergeschoss-Wohnung	→	ca. 54 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss-Wohnung	→	ca. 55 m <sup>2</sup>

## 2.5 Ausstattung

### Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung ist nur nachrichtlich und soll lediglich die wertige Ausstattung beschreiben, die, soweit benötigt, zur Wertfindung bei der Sachwertberechnung und der Ertragswertberechnung/Miet-/Pachtwertermittlung mit herangezogen wird.

### **Wohnhaus:**

Die Heizungsanlage besteht aus einer Gaszentralheizung incl. Warmwasseraufbereitung durch einen Boiler für alle drei Wohneinheiten.

### **- Keller:**

Die Wände sind überwiegend gefliest, tlw. gestrichenes Mauerwerk.

Die Böden sind tlw. gestrichener Beton, tlw. mit Laminat ausgelegt, tlw. gefliest.

Die Decken sind überwiegend gestrichene Betondecken.

Die Türen sind tlw. Metall-, tlw. Holz-, tlw. furnierte/folierte Türen.

Die Fenster sind tlw. Metallkellerfenster mit Einfachverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

Hinweis: Im Keller ist ein WC mit weißen/hellen Sanitäröbekten eingebaut. Einzelne Kellerbereiche sind wohn-/hobbyraummäßig ausgebaut. Im Raum „Waschen“ befindet sich ein Heizkörper.

### **- Erdgeschoss:**

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind im Bad und der Küche gefliest, ansonsten überwiegend mit Parkett ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind tlw. Glastüren, tlw. buchefarbene Furniertüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind raumhoch gefliest.

Hinweis: Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, der gemäß Angabe bei der Besichtigung ca. 23 Jahre alt ist und sich im Eigentum des Bewohners befindet.

#### **- Obergeschoss:**

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen, im separaten Zimmer vertäfelt.

Die Türen sind überwiegend ältere Holzfurniertüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind raumhoch gefliest.

#### **- Dachgeschoss:**

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen/vertäfelt.

Die Böden sind überwiegend gefliest.

Die Decken/Dachschrägen sind überwiegend tapeziert/gestrichen/vertäfelt.

Die Türen sind überwiegend Holzfurniertüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind tlw. kunststoffummantelte Velux-Dachflächenfenster mit Sonnenabschattungen, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind raumhoch gefliest.

## **2.6 Grundstückszubehör**

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc. Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte bei dem Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

## **2.7 Beschaffenheit / Zustand**

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als allgemein dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können und auch nur dann, wenn sie nicht zugebaut/zugestellt sind. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

### Wohnhaus

- Im Keller/Waschküche platzt von innen im Bereich der westlichen Außenwand tlw. Farbe ab.
- In der EG-Wohnung ist das Parkett tlw. sichtbar abgenutzt.
- Die westliche Haus-/Fassadenwand ist stark verschmutzt.
- Die Elektrik-Unterverteilungen in den einzelnen Wohnungen sind noch ohne Fehlerstrom-Schutzschaltern
- Im Treppenhaus ist die östliche Außenwand von innen tlw. verschmutzt; tlw. ist der Putz rissig.
- Die Wohnungseingangstür zur Dachgeschoss-Wohnung ist tlw. sichtbar abgenutzt.

- Im Bereich der Hauseingangsstufen und tlw. anderen Stellen ist der Fassaden-Putz tlw. rissig und/oder abplatzend.
- Im Heizungskeller blättert im Sockelbereich überwiegend im Bereich der nördlichen Außenwand Farbe tlw. von der Wand.
- Im Strom-Zählerkasten im Treppenhaus befinden sich 3 Zähler für die 3 Wohnungen; der Allgemeinstrom läuft gemäß Angabe über den Zähler der EG-Wohnung.
- Am Balkon-Geländer der Obergeschoss-Wohnung löst sich überwiegend die Farbe/der Anstrich.
- Im Bereich der Hauseingangsstufen ist die Zuwegung zur Garage tlw. etwas schmal.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 8.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

#### Garage

- Die westliche Fassadenwand ist tlw. verschmutzt und/oder rissig.
- Im Bereich des Garagentores platzt im Sockelbereich tlw. Farbe ab.

Diese Mängel/Schäden werden bei der pauschalen Wertermittlung der Garage berücksichtigt.

Zur besseren Verdeutlichung sind einzelne Mängel/Schäden exemplarisch in der Anlage P abgebildet.

Gemäß den mir bei der Besichtigung gemachten Angaben, ist die Heizung eine Gasheizung aus dem Jahre 2002. Unabhängig von den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinsichtlich einer eventuellen Heizungserneuerung bei einem Eigentümerwechsel habe ich aufgrund des Alters von ca. 23 Jahren einen Abschlag in Höhe von 2.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Gemäß den mir während der Besichtigung gemachten Angaben wurden, außer dem üblichen Erhaltungsaufwand, u. a. die nachfolgend beschriebenen Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wurde/wurden beispielsweise,

#### Wohnhaus

- ca. 1996 überwiegend die Wohnungsfenster erneuert,
- ca. 2002 die derzeitige Heizung eingebaut,
- ca. 2002 das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut,
- ca. 2002 die Bäder in allen Wohnungen erneuert,
- ca. 2005 die Treppenhausfenster und die Haustüranlage erneuert,
- ca. 2012/13 die Dachflächenfenster erneuert,
- ca. 2023 ein neuer Boiler für das Warmwassererzeugung eingebaut.

#### Garage

- ca. 2012 die Dacheindeckung und das Garagentor erneuert.

Die durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen werden, je nach Art der Wertermittlung, bei den durchschnittlichen Herstellungskosten, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Miete/Pacht berücksichtigt.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

- |                                     |                              |                          |           |                                     |              |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/>            | abgewohnten/vernachlässigten | <input type="checkbox"/> | einfachen | <input type="checkbox"/>            | ungepflegten |
| <input checked="" type="checkbox"/> | durchschnittlichen/normalen  | <input type="checkbox"/> | guten     | <input checked="" type="checkbox"/> | gepflegten   |

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden sowie Renovierungen/Modernisierungen in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Ob für das Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt, ist mir nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung wurde mir keiner zur Verfügung gestellt.

#### Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen wurden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, formaldehydhaltige Spanplatten verbaut wurden oder einzelne Teile/Bauteile asbestbelastet sind, wurden nicht durchgeführt. Sollten sich Hinweise auf gesundheitsschädigende Baumaterialien ergeben, sollte ein entsprechender Bauschaden-Sachverständiger hinzugezogen werden. Auch wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und nicht zu einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

## **2.8 Bodenwert**

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß § 15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Unmittelbare aktuelle Vergleichspreise liegen in meiner eigenen umfangreichen Datenbank für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m<sup>2</sup> ermittelt (siehe Anlage C).

#### Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2024 (aktuellere Werte liegen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor)
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Grundstückstiefe:	35 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei einer eventuellen Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

Weil für das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung keine besonderen Vorzüge oder Nachteile gegenüber einem Normalgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) zu erkennen sind und die wertbestimmenden Merkmale hinreichend übereinstimmen (die geringe Übertiefe des Bewertungsgrundstücks von ca. 2,5 Metern halte ich für nicht wertrelevant), kann der Richtwert ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Siehe auch Punkt 4.3 (Bodenwertermittlung).

## **2.9 Erbbaurecht**

Gemäß § 48 der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert des Erbbaurechts und der des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil (Nutzungsrecht am Boden) und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil (Nutzungsrecht am Boden) des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbeitrag leisten muss. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen, bzw. erzielbarem Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.

Die Differenz ist mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

### Ermittlung des Bodenwertanteils (Nutzungsrecht am Boden) des Bewertungsobjektes

(Auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts gemäß § 50 der ImmoWertV 2021)

Die derzeitige Höhe des Erbbauzinses wurde vom Grundstückseigentümer am 03.02.2025 telefonisch angegeben.

Gegenstand des Erbbaurechts: Gemarkung: Heeren - Werve  
Flur: 1  
Flurstück: 282

Laufzeit des Erbbaurechts: bis zum 30. September 2063

Derzeitiger Erbbauzins: 655,92 €/Jahr

Bodenwert des unbelasteten Erbbaugrundstücks am  
Wertermittlungsstichtag (596 m<sup>2</sup> x 190,00 €/m<sup>2</sup>) 113.240,00 EUR

Den angemessenen Erbbauzins für das Bewertungsgrundstück schätze ich am Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht für den Kreis Unna auf 3,0 % des Bodenwertes.

Bodenwert 113.240,00 € x 3,0 % Erbbauzins = 3.397,20 EUR

Der tatsächliche Erbbauzins für das Bewertungsgrundstück beträgt am Wertermittlungsstichtag: 655,92 EUR

Differenz -----  
2.741,28 EUR

Kapitalisierungsfaktor bei 38 Jahren Restlaufzeit  
des Erbbaurechts und einem Zinssatz von 3,0 % x 22,49

Bodenwertanteil des Erbbaurechts -----  
61.651,39 EUR

Bodenwert: 113.240,00 EUR (unbelastet)

./. 61.651,39 EUR (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

-----  
51.588,61 EUR

rd. 52.000,00 EUR → Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

Bei dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts handelt es sich um den Wertanteil des Erbbauberechtigten. Bei dem Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks handelt es sich um den Wertanteil des Grundstückseigentümers.

Weil die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit 38 Jahren größer ist, als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes/Wohnhauses mit ca. 25 Jahren (siehe Pkt. 3.1 auf Seite 14), ergibt sich kein zu entschädigender Wertanteil für die baulichen Anlagen.

## **2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht**

-----

## 2.11 Leibrente, Zeitrente

## 2.12 Lasten und Beschränkungen

Für das Bewertungsgrundstück sind in der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – unter den lfd. Nrn. 1 und 2 Eintragungen vorhanden.

Die Eintragung lfd. Nr. 1 (Erbbauzins) ist berücksichtigt; die lfd. Nr. 2 wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

## 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt, wobei die Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV und ImmoWertA eine reine Modellgröße ist.

Für das Wohnhaus mit Garage liegt der Bauschein 283/67 mit Datum vom 14.07.1967 und 26.07.1967 vor. Die Gebrauchsabnahme [Errichtung eines Wohnhauses (2 WE) mit Garage] war gemäß der mir vorliegenden Unterlagen am 30.05.1968. Das Baujahr wird bei dieser Bewertung mit 1968 angehalten. Für den Ausbau des Dachgeschosses „Nutzungsänderung durch Ausbau des Dachgeschoß in eine Wohnung“ liegt eine Baugenehmigung vom 15.08.2002 vor.

### Hinweis

In der Anlage 1 zum Bauschein vom 14.07.1967 wurde u.a. gefordert, dass

- die Garage entsprechend der Grüneintragung im genehmigten Plan zu erstellen ist, sowie das
- das Gelände wie die Grüneintragung in den Zeichnungen zeigt, aufzufüllen ist.

Ein Planausschnitt mit der geplanten und in grün gekreuzten, sowie der neu in grün eingetragenen Garage ist als Anlage K beigefügt. Örtlich ist das Gelände aber offensichtlich nicht aufgefüllt worden, sowie die Garage offensichtlich an der ehemals geplanten Stelle errichtet worden. Der Verkehrs-/Marktwert wird deshalb unter Vorbehalt der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ermittelte ich unter Zugrundelegung der Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) mit 80 Jahren; daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Aufgrund des Baujahres der Ausstattung, der durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen/Ausbau des Dachgeschosses sowie des gesamten Erscheinungsbildes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 25 Jahre.

## 3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen An-

lagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungssätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Zu den durchschnittlichen Herstellungskosten in Verbindung mit dem Baukostenregionalfaktor gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der ImmoWertV 2021 gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen ab und werden, ausgehend von der Grundlage der entsprechenden durchschnittlichen Herstellungskosten, entweder als Prozentwert in Bezug auf den Gebäudewert angegeben, oder sind in den durchschnittlichen Herstellungskosten (wie bei den NHK 2010) schon enthalten. Für das Bewertungsobjekt wurde der Preis für die durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) auf Grundlage der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, Satz 3) der ImmoWertV 2021 sowie ergänzender Angaben in der Wertermittlungsliteratur ermittelt. Regionalfaktoren werden, soweit von den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüssen festgelegt/veröffentlicht, angewandt. In diesem Bewertungsfall wurde der Regionalfaktor mit 1,0 angehalten, weil der örtliche Gutachterausschuss noch keinen Regionalfaktor abgeleitet hat und die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ohne Regionalfaktor, resp. mit dem Faktor 1,0 erfolgt sind. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 2021 sind erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Aufgrund von Übergangsregelungen werden voraussichtlich erst nach 2025 deutschlandweit einheitliche Ableitungsmodelle vorliegen.

Im Wohnzimmer der Erdgeschoss-Wohnung befindet sich ein Kaminofen, der als besondere Einrichtung anzusehen ist. Aufgrund seines Alters von ca. 23 Jahren wurde er wertmäßig nicht berücksichtigt.

Die nicht mit den Normalherstellungskosten abgegoltenen, wesentlich wertbeeinflussenden und besonders zu veranschlagenden Bauteile wie z. B. Dachgaube, Balkone, etc. werden pauschal mit 30.000,00 EUR berücksichtigt. Weiterhin wurde der tlw. Kellerausbau incl. WC pauschal mit 10.000,00 EUR berücksichtigt.

Die zwei Stellplätze wurden nicht separat berücksichtigt, sie sind im Sachwert der Außenanlagen enthalten. Die Garage wurde pauschal mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000,00 EUR berücksichtigt.

### 3.3 Sachwert-Marktanpassung

Die Marktanpassung stellt den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrs-/Marktwert dar. Nach § 21, Abs. 3 der ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Sie dienen, vereinfacht ausgedrückt, der Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert/Verfahrenswert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Er stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten dar. Tendenziell ist zu erkennen, dass

- die Kaufpreise bei einem großen Immobilienangebot eher fallen und bei einem geringen Immobilienangebot eher steigen, sowie
- bei hohen Sachwerten die Kaufpreise üblicherweise unter den Sachwerten liegen, weil mit zunehmender Höhe der Kaufpreise die Zahl der Kaufwilligen abnimmt und ein mit Kaufpreissenkungen verbundener „Käufermarkt“ entsteht sowie
- bei niedrigen Sachwerten die Kaufpreise üblicherweise über den Sachwerten liegen, weil mit abnehmender Höhe der Kaufpreise die Zahl der Kaufwilligen zunimmt und dadurch ein mit Kaufpreissteigerungen verbundener „Verkäufermarkt“ entsteht.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna wurden zur Ermittlung des Sachwertfaktors Kaufpreise und Sachwerte gegenübergestellt. Ein Lagefaktor, wie er z. B. aus der Höhe des Bodenwertes abzuleiten ist, wurde nicht berücksichtigt. Der Sachwertfaktor wurde auch nicht differenziert nach freistehen-

den Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern ermittelt, sondern es wurden alle Gebäudetypen ohne Unterscheidung herangezogen. Das aktuelle Datenmaterial für den gesamten Kreis Unna (alle Kommunen ohne die Städte Unna und Lünen) stammt aus dem Jahr 2023, das für die einzelnen Kommunen aus den Jahren 2022/23. Hiernach ergibt sich der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert/Verfahrenswert von rd. 311.000 € (siehe Pkt. 4.4) wie folgt:

Gesamter Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen)      Vorgabe: vorläufiger Sachwert = 310.000 €      Ergebnis: Sachwertfaktor = 1,05

Stadt Kamen      Vorgabe: vorläufiger Sachwert = 310.000 €      Ergebnis: Sachwertfaktor = 1,16

Sachwertfaktoren stellen das durchschnittliche Käuferverhalten dar und können deshalb auch nur als Durchschnittswerte angesehen werden. Der/die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte/n Sachwertfaktor/en ist/sind nach meiner Einschätzung tendenziell auch auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Weil das verwendete Datenmaterial aus dem Vorjahr/den Vorjahren stammt, muss der Sachwertfaktor „tagesaktuell“ der Marktsituation angepasst werden, um die Entwicklung zwischen dem Zeitpunkt der Datenauswertung des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. Zwischen dem Zeitpunkt der Daten aus 2022/23 bis zum Herbst 2024 hat ein unterschiedlicher Preisverfall, abhängig vom Gebäudetyp, der Lage, der energetischen Sanierung, etc. stattgefunden. Ab dem Herbst 2024 haben sich die Preise stabilisiert mit einer leichten Tendenz nach oben. Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich deshalb eine Markt-anpassung/einen Sachwertfaktor von 1,00 berücksichtigt, den ich für sachgerecht und marktkonform ansehe.

### 3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Für das Bewertungsobjekt wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 25,56 % ermittelt, die gerundet mit 26 % angehalten werden.

#### Zum Vergleich

Im Zuge der Reform des Grundsteuer- und dazugehörigen Bewertungsrechts zur Einheitsbewertung sind im Bewertungsgesetz (maßgeblich für die Finanzämter) im 7. Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“ nachfolgende bundeseinheitliche pauschale Bewirtschaftungskosten angegeben:

<u>Restnutzungsdauer</u>	1-/2-Fam. Wohnhs.	Wohnungs-eigentum	Mietwohn-grundst.	Mischnutz. bis 50 % Gewerbeant.	Mischnutz. über 50 % Gewerbeant.	Geschäfts-grundstücke
60 Jahre und mehr	18 %	23 %	21 %	21 %	21 %	18 %
40 - 59 Jahre	21 %	25 %	23 %	22 %	22 %	20 %
20 - 39 Jahre	25 %	29 %	27 %	24 %	24 %	22 %
weniger als 20 Jahre	27 %	31 %	29 %	26 %	26 %	23 %

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21, Abs. 2 der ImmoWertV). Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszins erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Welche Liegenschaftszinssätze der Verzinsung zugrunde zu legen sind, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjektes

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, der Angabe im Grundstücksmarktbericht sowie die eigenen Unterlagen wie folgt abgeleitet:

#### Ausgangswerte:

- |             |                                     |                                 |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Gebäudeart: | <input type="checkbox"/>            | Wohnungs-/Teileigentum im       |
|             | <input type="checkbox"/>            | Ein-/Zweifamilienwohnhaus       |
|             | <input checked="" type="checkbox"/> | Drei-Familienwohnhaus           |
|             | <input type="checkbox"/>            | Mehrfamilienwohnhaus (ab 4 WE)  |
|             | <input type="checkbox"/>            | gemischt genutztes Gebäude      |
|             | <input type="checkbox"/>            | Geschäftsgrundstück/Bürogebäude |
|             | <input type="checkbox"/>            | Gewerbeobjekt                   |
|             | <input type="checkbox"/>            | Baudenkmal                      |

#### Generelle Einflussfaktoren:

- |          |                                     |                         |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|
| Baujahr: | <input type="checkbox"/>            | bis 1949                |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | 1950 – 1974             |
|          | <input type="checkbox"/>            | 1975 bis heute          |
| Lage:    | <input type="checkbox"/>            | einfach                 |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | normal/durchschnittlich |
|          | <input type="checkbox"/>            | gut                     |

#### Spezielle Einflussfaktoren:

- |                    |                                     |   |
|--------------------|-------------------------------------|---|
| Größe/n:           | <input checked="" type="checkbox"/> | Wohn-/Nutzfläche/n bis 60 m <sup>2</sup>  |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Wohn-/Nutzfläche/n über 60 m <sup>2</sup> |
| Einheit/en:        | <input type="checkbox"/>            | 1 bis 2 Wohn-/Nutzseinheiten              |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Wohn-/Nutzseinheiten                    |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 3 Wohn-/Nutzseinheiten           |
| Restnutzungsdauer: | <input checked="" type="checkbox"/> | 30 und weniger Jahre                      |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 30 bis 50 Jahre                  |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 50 Jahre                         |

**Gewählter Liegenschaftszinssatz: 3,00 %**

#### Plausibilisierung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart ohne spezielle Differenzierung nach Baujahr, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohneinheiten, etc. folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt: Mittelwert 1,5 % mit einer Standardabweichung von 2,8 % (abgeleitet aus Kaufpreisen 2022/23).

#### Zum Vergleich

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart ohne spezielle Differenzierung nach Baujahr, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohneinheiten, etc. folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt:

Mittelwert 2,7 % mit einer Standardabweichung von 1,7 % (abgeleitet aus Kaufpreisen 2022/23).

Im Zuge der Reform des Grundsteuer- und dazugehörigen Bewertungsrechts zur Einheitsbewertung sind im Bewertungsgesetz (maßgeblich für die Finanzämter) im 7. Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“ nachfolgende bundeseinheitliche Liegenschaftszinssätze angegeben: 4,0 % für Mietwohngrundstücke (bis 6 WE)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten/Pachten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021).

Gemäß Auskunft der zuständigen Stellen bei der Stadt Kamen vom 08.01.2025 ist Bewertungsobjekt nicht gefördert (siehe Anlage I).

Ein Mietvertrag, bzw. Mietverträge haben mir nicht vorgelegen. Entsprechend den mir bei der Besichtigung gemachten Angaben werden zurzeit keine Mieten erzielt.

#### Vermietungsstand/Kalt-Mieten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

EG-Wohnung (incl. 1 Zimmer im OG):	Eigennutzung durch einen Miteigentümer, keine Mieteinnahmen
OG-Wohnung:	nicht vermietet, keine Mieteinnahmen
DG-Wohnung:	nicht vermietet, keine Mieteinnahmen
Garage und Stellplätze:	Eigennutzung durch einen Miteigentümer, keine Mieteinnahmen

Der aktuelle/qualifizierte Mietspiegel 2024 (Herausgeber Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna mit Datenstand vom Juli 2023) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Kamen weist für das Baujahr/die Baualtersklasse zwischen 1965 und 1977 eine Netto-Kaltmiete von 4,90 - 6,68 €/m<sup>2</sup> für Wohnflächen (Standardgröße von 65 m<sup>2</sup> bis unter 95 m<sup>2</sup>) aus. Für Unter- und Übergrößen, unterschiedliche Wohnungsausstattung, etc. sind Zu- und Abschläge anzubringen. In der Netto-Kaltmiete sind die Betriebskosten gemäß der Regelung des § 556 Abs. 1, Satz 2 BGB nicht enthalten.

Für die nachfolgende Mietwertermittlung wurden zusätzlich aktuelle Mietwerte/Kaltmieten aus der eigenen Datenbank mit herangezogen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage sowie der speziellen Ortslage des Bewertungsobjektes schätze ich bei einer Neuvermietung unmöbliert langfristig zu erzielende Kaltmieten in Anlehnung an den Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, der Auswertung der eigenen Mietdatenbank sowie den individuellen, die Miete beeinflussenden Merkmalen wie folgt:

EG-Wohnung incl. alleiniger Gartennutzung:	7,00 €/m <sup>2</sup> /Wohnfläche/Monat
Obergeschoss-Wohnung:	6,50 €/m <sup>2</sup> /Wohnfläche/Monat
Dachgeschoss-Wohnung:	6,30 €/m <sup>2</sup> /Wohnfläche/Monat
Garage:	pauschal 50,00 €/Monat
Kfz-Stellplätze:	pauschal 15,00 €/Monat je Stellplatz

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mieterhöhung oder Mietminderung zu begründen.

### **3.5 Vergleichswert**

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke/Baugrundstücke, existiert ein hinreichender Handel mit vergleichbaren Objekten. Gute Vergleichswerte sind hier Preisangaben je Quadratmeter Wohn-/Nutz-, bzw. Grundstücksfläche. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Vergleichswertobjekt (Wohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten oder ein unbebautes Grundstück/Baugrundstück) handelt, habe ich keine Vergleichswertberechnung durchgeführt.

### 3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragszielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke/Baugrundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Der Bewertungssicherheit halber sollte der Wert des Bewertungsobjektes nach mehreren Verfahren bestimmt werden. Dann ist es die Aufgabe des Sachverständigen, den Verkehrs-/Marktwert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6, Abs. 4 ImmoWertV).

### 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe		abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)	
Gesamtfläche	baureifes Land		frei	596,00 m <sup>2</sup>	190,00 €/m <sup>2</sup>	113.240,00 €	
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Dreifamilienwohnhaus	~ 370 m <sup>2</sup>		~ 194 m <sup>2</sup>		~ 1968	80 Jahre	~ 25 Jahre
Garage					~ 1968		
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag		Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-	Sachwertfaktor		
16.470,00 €	12.187,80 €		4.282,20 € (26 %)	zinssatz	(Marktanpassung)		
				3,00 %	1,00		
Wertermittlungsergebnisse							
<b>Sachwert:</b>	<b>259.000,00 €</b>						
<b>Ertragswert:</b>	<b>235.000,00 €</b>						

## 4.2 Marktwert und Kenngrößen

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wurde unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten der Marktwert abgeleitet.

Der **Marktwert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 59174 Kamen, Felskamp 6 wird zum Stichtag 29.01.2025 geschätzt mit:

**245.000,- €**

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

<b>relativer Marktwert:</b>	<b>rd. 1.260 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
relativer Bodenwert:	rd. 584 €/m <sup>2</sup> WF/NF

<b>Ertragsfaktoren</b>		<b>Brutto-/Nettoanfangsrendite</b>	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 14,9	Rohertrag/Marktwert:	6,7 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 20,1	Reinertrag/Marktwert:	5,0 %

## 4.3 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **190,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** (aktuellere Werte liegen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

#### Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Anbauart	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	596 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	~ 37,5 m
Grundstücksbreite	=	~ 16 m

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>				Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	=	frei		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	× 1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	× 1,00	
Anbauart	keine Angabe	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 190,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	596,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschoss	I - II	II	× 1,00	
Bauweise	keine Angabe	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	35	~ 37,5	× 1,00	
Zuschnitt	keine Angabe	rechteckig	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 190,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 190,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 190,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			× 596,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			<b>= 113.240,00 €</b>	
			<b>rd. 113.240,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **113.240,00 €**.

### 4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		(pauschale Wertschätzung)
• Brutto-Grundfläche (BGF)	~ 370 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100)</b>	184,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	830,00 €/m <sup>2</sup> BGF	

- NHK am Wertermittlungstichtag 1.533,01 €/m<sup>2</sup> BGF

### Herstellungskosten

- Normgebäude 567.213,70 €
- Zu-/Abschläge
- besondere Bauteile (Balkone, Gaube, etc.) 30.000,00 €
- besondere Einrichtungen

**Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) 597.213,70 €**

### Alterswertminderung

- Modell linear
- wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 25 Jahre
- prozentual 68,75 %
- Betrag 410.584,42 €

### Zeitwert (inkl. BNK)

- Gebäude (bzw. Normgebäude) 186.629,28 €
- besondere Bauteile
- besondere Einrichtungen

**Gebäudewert (inkl. BNK) 186.629,28 € 5.000,00 €**

**Gebäudesachwerte insgesamt 191.629,28 €**

**Sachwert der Außenanlagen (pauschal in % des Geb.-Wertes) + 5.748,88 €**

**Sachwert der Gebäude und Außenanlagen = 197.378,16 €**

**Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung) + 113.240,00 €**

**vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert = 310.618,16 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung) × 1,00**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert = 310.618,16 €**

**Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung) + 0,00 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 52.000,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert / Verfahrenswert = 258.618,16 €**

**rd. 259.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Minderung wg. Mängeln / Schäden / Hinweisen	-8.000,00 €	
• Minderung wg. der ca. 23 Jahre alten Heizung	-2.000,00 €	
• Zuschlag für den tlw. Kellerausbau	10.000,00 €	
• Bodenwertanteil des Eigentümers	-52.000,00 €	
Summe		-52.000,00 €

#### 4.4 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus		Wohnung im EG + OG Zimmer	~ 85		-	0,00	0,00
		Wohnung im OG	~ 54		-	0,00	0,00
		Wohnung im DG	~ 55		-	0,00	0,00
Garage		Garage		1	-	0,00	0,00
Stellplatz		Stellplatz		2	-	0,00	0,00
Summe			~ 194			0,00	0,00

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus		Wohnung im EG + OG Zimmer	~ 85		7,00	595,00	7.140,00
		Wohnung im OG	~ 54		6,50	351,00	4.212,00
		Wohnung im DG	~ 55		6,30	346,50	4.158,00
Garage		Garage		1	50,00	50,00	600,00
Stellplatz		Stellplatz		2	15,00	30,00	360,00
Summe			~ 194			1.372,50	16.470,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>16.470,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(26 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>4.282,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>12.187,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>3,00 %</b> von 113.240,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	-	<b>3.397,20 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.790,60 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei p = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und n = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,413</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>153.070,72 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>113.240,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert / Verfahrenswert</b>	=	<b>266.310,72 €</b>

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **52.000,00 €**

**Ertragswert** = **214.310,72 €**

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt spiegelt der ermittelte Ertragswert/Verfahrenswert nach meiner Einschätzung nicht den marktconformen Verkehrs-/Marktwert wider. Hierzu halte ich eine Marktanpassung von ca. plus 10 % für sachgerecht und marktconform.

**Marktanpassung: 214.000,00 € + 10 % = 235.400,00 €** rd. **235.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Minderung w. Mängeln / Schäden / Hinweisen	-8.000,00 €	
• Minderung wg. der ca. 23 Jahre alten Heizung	-2.000,00 €	
• Zuschlag für den tlw. Kellerausbau	10.000,00 €	
• Bodenwertanteil des Eigentümers	-52.000,00 €	
Summe		-52.000,00 €

#### 4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktconformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Sachwertverfahren). Weiterhin wurde der Verkehrs-/Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Allgemeinen Ertragswertverfahren) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Vergleichswerte, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungen begründet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus. Ein derartiges Gebäude wird üblicherweise sowohl zur Eigennutzung mit der Möglichkeit der Vermietung einzelner Wohnungen als auch als reines Renditeobjekt gesehen. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung die Baukosten und die Ertragsfähigkeit im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren möglich. Deshalb werden bei der Wertfindung sowohl das Sach- als auch das Ertragswertverfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) ihrer Aussagefähigkeit herangezogen werden.

#### Wertermittlungsergebnisse/Verfahrenswerte

Sachwert: 259.000,00 EUR

Ertragswert: 235.000,00 EUR

Aus den Ergebnissen/Verfahrenswerten der einzelnen Wertermittlungsverfahren wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

**Verkehrs-/Marktwert: 245.000,00 EUR**

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem

Bewertungstichtag nicht unbefristet verwertbar und bei Bedarf, z. Zt. spätestens aber nach einem Jahr, zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

07.02.2025

---

## 5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Ausschnitt aus dem Stadtplan
Anlage B	Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte
Anlage C	Auszug aus der Bodenrichtwertdatei
Anlage D	Auszug aus der Bauakte (Berechnungen)
Anlage E	Mitteilung über Altlasten (Kreis Unna)
Anlage F	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Kamen)
Anlage G	Mitteilung über Bergbaueinwirkungen (RAG)
Anlage H	Erschließungsauskunft (Stadt Kamen)
Anlage I	Auskunft über Wohnungsbindungen (Stadt Kamen)
Anlage J - L	Auszug aus der Bauakte (Bauzeichnungen)
Anlage M - P	Fotos des Bewertungsobjektes

Anlagen sind dieser Internet Version nicht beigefügt