



Datum: 23.05.2025

Gutachten-Nr.: 6362-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte mit Wintergarten und Fertiggarage
bebaute Grundstück in
Boltweg 9, 59174 Kamen



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

Grundbuch von:	Kamen
Blatt:	1157
Gemarkung:	Methler
Flur:	10
Flurstück:	679
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 22/24
Wertermittlungstichtag:	10.02.2025

Verkehrswert (unbelastet): 295.000,- €
in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend 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	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude	16
4.1.1	Vorbemerkung	16
4.1.2	Energetische Qualität	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	19
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	22
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	25
4.6	Beschreibung des Bauteils 3	25
4.7	Außenanlagen	25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1	Baumängel und Bauschäden	26
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	27
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	28
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	28
9	Verkehrswertermittlung	29
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
9.3	Bodenwertermittlung	32
9.4	Sachwertermittlung	34
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
9.4.3	Sachwertberechnung	38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	39
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)	52
10	Lasten und Beschränkungen	53
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	55
12	Anlagen	56
12.1	Lagepläne	56
12.2	Flurkarte	57
12.3	Auskünfte	58

12.3.1	Baulastauskunft.....	58
12.3.2	Altlastenauskunft.....	59
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	60
12.3.4	Anliegerbescheinigung.....	62
12.3.5	Wohnungsbindung	63
12.3.6	Bergbauauskunft	64
12.4	Abt.II – Grunddienstbarkeit	69
12.5	Marktübliche Miete	76
12.6	Bauschein /Rohbauabnahme/ Schlussabnahme	77
12.7	Umbauter Raum / Wohn- und Nutzflächenberechnung	78
12.8	Grundrisse /Schnitt.....	79
12.9	Außenfotos.....	83
12.10	Innenfotos	84
12.10.1	Kellergeschoss.....	84
12.10.2	Erdgeschoss	85
12.10.3	Treppenhaus	87
12.10.4	Obergeschoss	88
12.11.1	Dachgeschoss.....	90
12.12	Garage	91

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 22/24
Auftrag vom:	13.12.2024 (Eingang hier: 02.01.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Wintergarten und Fertigarage Das Gebäude wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigt, in den letzten Jahren aber als Einfamilienhaus genutzt.
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung als Einfamilienhaus wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	10.02.2025
Qualitätsstichtag:	10.02.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 10.02.2025 Teilnehmer: Antragssteller Herr xxx und Rechtsanwalt Herr xxx Antragsgegner Frau xxx und Herr xxx Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und sei-

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde 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 Wertermittlungstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2024
- Eintragungsbewilligungen vom 23.04.1974, 13.05.1974, 15.07.1974
- 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:

Quelle: Wikipedia

Bundesland: NRW

Kreis: Unna

Stadt: Kamen

Ortsteil: Methler

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 vereinzelter 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 bewertende Grundstück liegt südwestlich des Stadtzentrums von Kamen, im Ortsteil Methler, in verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück befindet sich auf der Südseite der Straße und hat einen Vorgarten und einen großen Südgarten. Das Grundstück grenzt im Süden an den Wilhelm-Busch-Ring.

Quelle: Wikipedia

Methler ist seit dem 1. Januar 1968 ein Stadtteil von Kamen.^[1] Ein Jahr zuvor, am 1. Januar 1967, wurden die Nachbargemeinden Westick und Wasserkurl eingegliedert.^[2] Aus historischen, aber auch neueren siedlungstechnischen Gründen wird Methler häufig in die Gebiete Methler Dorf (auch Alt-Methler), Altenmethler, Kaiserau, Westick und Wasserkurl unterteilt.

Straßenverkehr

Durch Methler führt ein Stück der Autobahn A2 mit der Anschlussstelle Kamen/Bergkamen in der Nähe. Außerdem sind Straßenverbindungen mit den benachbarten Orten Lünen-Niederaden, Dortmund-Lanstop, -Husen und -Sölde, sowie Unna-Massen und -Afferde vorhanden. Die Hauptverbindungsstraße mit Kamen ist die Westicker Straße, die in letzter Zeit durch mehrere Kreisverkehre temporeduziert wurde.

Das Methleraner Ortsgebiet wird von einigen wenigen Straßen durchzogen, auf denen man die meisten Ortsteile sofort erreichen kann. Eine Besonderheit ist, dass im gesamten Gebiet nur drei Fußgängerampeln vorhanden sind, dafür aber zahlreiche Kreisverkehre.

Eisenbahn

Am Haltepunkt *Kamen-Methler* der Deutschen Bahn, der sich auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Westick an der Stammstrecke der Köln-Mindener Eisenbahn-Gesellschaft zwischen den Bahnhöfen Kamen im Osten und Dortmund-Kurl im Westen befindet, halten jeweils stündlich die RegionalExpress-Linien RE1 (Aachen – Hamm) und RE3 (Düsseldorf – Hamm). Der Haltepunkt ist von der Gemeinde Westick unter dem Namen „Bahnhof Westick/Kaiserau“ errichtet worden. Ursprünglich gab es ein Bahnhofsgebäude mit Schalterverkauf und eine Wartehalle, ebenso war der Bahnübergang am Haltepunkt früher „beschränkt“ und mit einem Schrankenwärter versehen.

Busverbindungen

Alle Buslinien in Methler werden von der örtlichen Verkehrsgesellschaft VKU betrieben.

Busse im Taktverkehr:

C24: Methler, Schmiedeweg - Methler Bf - Methler, Lutherplatz - Kamen Bf - Kamen, Markt

R54: Methler, Lutherplatz - Methler Bf - Massen Bf - Unna Bf

T54: DO-Husen/Kamen, Lünenstr. (West)- Methler, Einsteinstraße - Methler, Im Winkel

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Kamen:	6 km
Bushaltestelle:	200 m
Bahnhof Methler:	1,7 km
Autobahnauffahrt:	3,5 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kita:	400 m
Grundschule:	400 m
Gesamtschule:	6,6 km
Gymnasium:	6,8 km

Infrastruktur:

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

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

Wohnlage:

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	Kamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	43.275	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,1	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-10,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,1	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	12,0	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,9	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	60,6	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	56,1	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	4,5	5,1	6,6

Soziale Lage
Alle Indikatoren

Indikatoren	Kamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	43.275	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	35,2	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	29,9	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	43,3	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	48,8	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	50.521	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	49,4	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	31,5	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	19,1	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	11,1	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	31,0	26,0	24,2

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	16 m
mittlere Tiefe, ca. :	38,5 m
mittlere Breite, ca. :	17 m
Grundstücksgröße:	662 m ²
Form:	rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

„Das o. g. Grundstück wird vom Bolteweg erschlossen. (...)

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge als einmalige Beiträge fallen nicht mehr an.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, 30er Zone

Straßenausbau: Der Bolteweg ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit schmalen asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
tlw. eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

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

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

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

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem Bergwerksfeld Kurl und über dem Bergwerksfeld Methler I..

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG AG, Essen.

(....) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (...)“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Kurl und Methler I der RAG Aktiengesellschaft.

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

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

Der letzte (...) Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. (...)

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

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

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten durch die 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 Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 18.12.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:

Kamen

Blatt:

1157

lfd. Nr. 1:

Gemarkung:

Methler

Flur:

10

Flurstück:

679

Wirtschaftsart
und Lage:

Hof- und Gebäudefläche;
Bolteweg 9

Größe:

662 m²

Erste Abteilung:

Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) ist berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung des einliegenden Fernmeldekabels zu betreten. In dem Schutzstreifen bestehen Nutzungsbeschränkungen. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 23.04.1974, 13.05.1974, 15.07.1974 eingetragen am 23.10.1974.

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

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 17.09.2024

Anmerkung:

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

Dritte Abteilung:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Kamen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03 Ka-Me1. Änderung – Uhlandstraße/Lindenallee vom 16.03.1971 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

2-geschossig bebaubar

Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,8

DN: Dachneigung max. 30°

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: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Anmerkung: Das Gebäude wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigt, in den letzten Jahren aber als Einfamilienhaus genutzt.

Bauteil 2: Wintergarten, beheizt (ohne Baugenehmigung)

Bauteil 3: Betonfertigteil-Garage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Fenster: überwiegend 1996
Terrassentür: 1996

Bauteil:	1	2	3
Baujahr:	ca. 1973	1992	1973
Alter:	ca. 52 Jahre	33 Jahre	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	30 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 28 Jahre	geschätzt 10 Jahre	rd. 10 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: Revisionsschacht

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhausflur
- Flur
- Dusche/WC
- 3 Kellerräume
- Wasch- und Trockenraum

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur
- Diele
- Küche 1
- Bad
- Schlafen
- Wohnen/Essen
- Kind (ehem. Esszimmer; gefangener Raum)
- Flur

1. Obergeschoss:

- Treppenhausflur
- WC
- Schlafzimmer
- Flur
- Küche 2
- Bad
- Wohnen
- Schlafen

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Faserplattenverkleidung mit Meidinger Scheibe	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Kratzputz	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Waschbetonplatten (2 Stufen), mit Edelstahlhandlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, Geländer in Metallkonstruktion

Innentreppen:	EG - OG:	Holztreppe mit einseitiger Wangenausbildung und innenseitigem Harfengeländer
	DG:	Holz-Einschubleiter
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
	Bodenbelag:	Terrazzobelag
	Fenster:	Glasbausteine
	Treppengeländer:	Handlauf in Metallkonstruktion mit Kunststoffüberzug
Hauseingangstür:	1 flg. Aluminiumkonstruktion, voll verglast, mit Isolierverglasung, mitgewölbten Gläsern, mit Zylinder-Einsteckschloss, einseitig feststehendes Element, voll verglast, mit Isolierverglasung, mit Briefeinwurfschlitz	
Kellerausgangstür:	1-flg. Kunststofftür mit Zylindereinsteckschloss, tlw. verglast	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung in Stahlbeton Kelleraußentreppe	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Bodenfliesen, tlw. Verbundestrich
Wandbelag: Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich, tlw.
Putz mit Anstrich, 1 Raum: Kassettendecken, geklebt

Dusche/WC

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Rollputz
Ausstattung: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten,
Elektrodurchlauferhitzer, Waschbecken, Eckdusche mit Dusch-
kabine in Alukonstruktion, motorische Zwangsentlüftung

Treppenhausflur

Bodenbelag: Terrazzobelag
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Sonstiges

Der Elektrosicherungskasten ist nicht spritzwassergeschützt,
Kippsicherung und mit FI-Schalter

Erdgeschoss:

Bodenbelag: kleinformatige Fliesen
Wandbelag: Tapete
Deckenbelag: Holzverkleidung

Küche

Bodenbelag: Fliesen; im ehemaligen Arbeitsplattenbereich
PVC-Fliesen
Wandbelag: Tapeten, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich vorhanden
Deckenbelag: Kiefernholzverkleidung

Bad

Bodenbelag: kleinformatige Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Kiefernholzverkleidung mit Anstrich
Ausstattung: Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem
Spülkasten, Waschbecken, Elektrowarmluftgebläse,
Elektrodurchlauferhitzer

Schlafen

Bodenbelag: Textilfliesen
Wandbelag: Tapete, eine Wand mit Kiefernholzverkleidung
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Wohnen

Bodenbelag:	Holzstabparkett, in ca. 2 x 1 m-Bereich neu verlegt,
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Essen

Bodenbelag:	Textilbelag
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzkaasettenverkleidung

Obergeschoss:

Flur, Wohnen Schlafen

Bodenbelag:	durchgehend Textilbelag, darunter alte PVC-Fliesen; Küche: alte PVC-Fliesen
Wandbelag:	tapeziert, Küche: Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Wohnen: gartenseitige Wand mit Vorsatzschale, Schlafen: vom Treppenhausflur 3 Seiten mit Vorsatzschale

Bad

Bodenbelag:	kleinformartige Bodenfliesen
Wandbelag:	ca. 1,40 m hoch Majolikafliesen, darüber tapeziert
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Elektrowarmheizung, Elektro- durchlauferhitzer

WC

Bodenbelag:	kleinformartige Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,40 m/1,50 m Majolika Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten

Dachgeschoss:

Bodenbelag:	Estrich
Wandbelag:	Giebelwände verputzt, nicht angestrichen
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendachkonstruktion, keine Unterspannbahn vorhanden

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
Alufenster mit Ornamentglas

EG-OG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung mit
Esszimmer: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung
Rollläden in Kunststoff, mit Gurt (Wohnen: elektrisch betrieben)

DG:
Schornsteinfegerfenster, einfach verglast, verzinkt,
Giebelfenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Innentüren:	KG: Blechtüren mit Metallzarge EG-OG: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Terrassentür:	schmale Tür, Dreh-/Kipptür
Wohnungseingangstüren:	Holztür mit Futter und Bekleidung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	Nachtstromspeicheröfen; Bad, Dusche/WC: Elektro-Warmluftgebläse
Besondere Einbauten und Einrichtung:	EG: Einbauschränk in der Diele
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen dem Baujahr durchschnittlichen Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Wintergarten in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Doppelstegplatten, tlw. mit festverglasten Elementen, tlw. Dreh-/Kippfenster, Schiebetür zur Terrasse

Bodenbelag:	Fliesen
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
	-Allerdings hat der Wintergarten, nicht Qualität wie eine üblich beheizter Wintergarten, insbesondere ist die Eindeckung wärmetechnisch betrachtet nicht ausreichend-

Sonstiges: Eine Baugenehmigung für den Wintergarten liegt nicht vor. Aus sachverständiger Sicht ist eine nachträgliche Baugenehmigung möglich, da ein ausreichend großer Grenzabstand vorliegt und der Baukörper innerhalb des Baufensters liegt.

4.6 Beschreibung des Bauteils 3

Betonfertigteil-Garage mit Flachdach, mit elektrisch betriebem Stahlschwinger, mit senkrechten Wände aus Betonfertigteilen.

4.7 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss								
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal								
Stellplätze:	für 1 PKW, vor der Garage, befestigt mit Betonverbundpflaster								
Befestigungen:	<table><tbody><tr><td>Zugang:</td><td>Waschbetonplatten</td></tr><tr><td>Terrasse:</td><td>Ziegelpflaster</td></tr><tr><td>Wohnwege:</td><td>Waschbetonplatten</td></tr><tr><td>vor der Garage:</td><td>Betonverbundpflaster</td></tr></tbody></table>	Zugang:	Waschbetonplatten	Terrasse:	Ziegelpflaster	Wohnwege:	Waschbetonplatten	vor der Garage:	Betonverbundpflaster
Zugang:	Waschbetonplatten								
Terrasse:	Ziegelpflaster								
Wohnwege:	Waschbetonplatten								
vor der Garage:	Betonverbundpflaster								
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: Sträucher und Büsche Garten: überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Büsche								
Weitere Außenanlagen:	kleiner kreisförmiger Gartenteich Gartenhaus in Holz-Blockbauweise kleines Gewächshaus -ohne Wert -								
Einfriedungen:	verzinktes Metalltor mit seitlich feststehendem Element tlw. Metallstabzaun Terrasse zum Nachbarhaus: Sichtschutz mit Trapezblechen								
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich zu beurteilen.								

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1

Kellergeschoss

- Verbundestrich weist teilweise leichte Rissbildungen auf.
- Im Bereich Dusche/WC wurde eine Tür nachträglich eingebaut; erforderliche Beiputzarbeiten wurden nicht ausgeführt.
- Im Bereich Dusche/WC kam es vor ca. fünf Jahren zu einem Rückstau:
 - Rückstau erfolgte über den Bodeneinlauf in der Waschküche sowie über die Keller-
ausgangstür bzw. den Kellerhals.
 - Ein Revisionsschacht ist im Treppenhausflur vorhanden.
 - Es ist möglich, dass der Rückstau ausschließlich über den Kellerhals bzw. das Kellerfenster verursacht wurde.
- Der Elektrosicherungskasten ist nicht spritzwassergeschützt

Erdgeschoss

- Elektroschalter und Sicherungen befinden sich noch Erstausrüstung

Obergeschoss

- Textilbodenbelag ist durchgehend wirtschaftlich abgenutzt.
- Alte, geklebte PVC-Fliesen haben sich teilweise gelöst.
- Bad und WC sind in der Erstausrüstung erhalten und wirtschaftlich abgenutzt.

Die Ausstattung des gesamten Gebäudes ist im Wesentlichen original (Erstausrüstung).

Außenanlagen

- Zuwegung zur Garage mit Betonverbundpflaster, stellenweise abgesackt.
- Holzblockhütte weist sichtbaren Instandhaltungsbedarf auf (Anstrich erforderlich).
- Terrasse mit Sichtschutz aus Trapezblech; dieser ist teilweise schräg montiert bzw. verformt.

Bauteil 2- Wintergarten

- Bodenfliesen im Bereich des Fensters teilweise gebrochen.
- Fußbodenbelag im Bereich des alten Kellerfensters stark gerissen.
- Im Bereich der rechten Ecke mit Stütze durchgehende Risse in den Fliesen; eine Glas-scheibe ist gesprungen.
- Holzkonstruktion (inne- und außen) ist anstrichbedürftig

Bauteil 3 - Garage

- Motor des Stahlschwingtores ist offensichtlich defekt
- Teilweise Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Attika vorhanden.
- Leichte Feuchtigkeitsspuren an den Innenwänden feststellbar.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Planungs- und Baugenehmigungskosten für den Wintergarten

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)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	10,8	9,425	1	101,79
		4,875	1,19	-1	-5,80
	EG	10,8	9,425	1	101,79
	OG	10,8	9,425	1	101,79
	DG	10,8	9,425	1	101,79
			BGF	Summe	401,36
Bauteil 3	Garage	5,91	2,97	1	17,55

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

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

Wohnfläche insgesamt EG und OG: 159,65 m²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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 = 220 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	45 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	662 m²
davon:	
Bauland bis 45 m Grundstückstiefe	662 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	220 €/m²
-------------------------------	----------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

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

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
-------------------------	----	--------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	220 €/m²
----------------------------------	----------

Wert des Baulandes, gerundet:	220 €/m²
-------------------------------	----------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	662	220,00 €	145.640,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	145.640,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	146.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Kamen
Postleitzahl	59174
Gemarkungsname	Methler
Gemarkungsnummer	1401
Ortsteil	Methler
Bodenrichtwertnummer	6135
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	45 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

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 miteingefasst 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 eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Wintergarten	Betonfertig-Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wert-schätzung	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	401,36 m²		17,55 m²
Baupreisindex (BPI) 10.02.2025 (2010 = 100)	177,9		177,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	619,00 €/m² BGF		485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.101,20 €/m² BGF		862,82 €/m² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	441.977,63 €		15.142,49 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	6.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	447.977,63 €		15.142,49 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre		10 Jahre
• prozentual	68,75 %		83,33 %
• Betrag	307.984,62 €		12.618,24 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	139.993,01 €		2.524,25 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	139.993,01 €	5.000,00 €	2.524,25 €

Gebäudesachwerte insgesamt	147.517,26 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 157.517,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 303.517,26 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,02
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 309.587,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 294.587,61 €
	rd. 295.000,00 €

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: Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	71,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	71,5	425,43
3	685,00	28,5	195,23
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			620,65

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 620,65 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 619,10 €/m² BGF
rd. 619,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Betonfertig-Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Betonfertig-Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Doppelhaushälfte

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

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung/Gartenhaus	4.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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: Doppelhaushälfte

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 55 \text{ Jahre} =$) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Doppelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Betonfertig-Garage

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Betonfertig-Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

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.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 7 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Unter Berücksichtigung der bestehenden wirtschaftlich entsprechend abgenutzten Erstausrüstung und damit verbundenen Sanierungsumfangs wird der ein weiterer Abschlag von 5% als marktgerecht erachtet. Der Zuschlag beträgt somit insgesamt 2 % (Sachwertfaktor 1,02).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-13.000,00 €	
• Planungs- und Baugenehmigungskosten für den Wintergarten	2.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

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 Instandhaltungszustand 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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	2	Garage		1,00	45,00	45,00	540,00
	1	Wohnen	159,65		6,50	1.037,73	12.452,76
Summe			159,65	1,00		1.082,73	12.992,76

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.992,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.006,96 €
jährlicher Reinertrag	= 9.985,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 146.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.190,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.795,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,720
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 161.528,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 307.528,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert	= 292.528,98 €
	rd. 293.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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

Die Nettokaltmiete wird angesetzt mit 6,50 €/m² (Ermittlung siehe Anlage).

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	10,80
Summe			163,80 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.235,10
Mietausfallwagnis	2,00	----	249,06
Summe			2.843,16 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

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

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

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer"

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-13.000,00 €	
• Planungs- und Baugenehmigungskosten für den Wintergarten	2.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **295.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **293.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Wintergarten und Fertiggarage bebaute Grundstück in **Bolteweg 9, 59174 Kamen**

Grundbuch von: Kamen

Blatt: 1157

Gemarkung: Methler

Flur: 10

Flurstück: 679

zum Wertermittlungstichtag **10.02.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

295.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	914,50 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-93,96 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.847,79 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,70
Verkehrswert/Reinertrag:	29,54

10 Lasten und Beschränkungen

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

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

Die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) ist berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung des einliegenden Fernmeldekabels zu betreten. In dem Schutzstreifen bestehen Nutzungsbeschränkungen. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 23.04.1974, 13.05.1974, 15.07.1974 eingetragen am 23.10.1974.

Bewertung:

Die Lage des Fernmeldekabels befindet sich gem. Eintragungsbewilligung zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Gebäude. Der Schutzstreifen ist nicht in einem Lageplan dargestellt, stattdessen ist wie oben erwähnt, ganz allgemein die Lage im Vorgarten beschrieben. In diesem Bereich ist eine Bebauung aufgrund Grunddienstbarkeit somit nicht zulässig. Die belastete Fläche (ca. 97 m²) ist jedoch auch planungsrechtlich nicht bebaubar, da es außerhalb des Baufensters liegt. Die Nutzungseinschränkung ist daher als vertretbar einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 10% des Bodenwertes der belasteten Fläche geschätzt:

$97 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 2.134 \text{ €}$, rd. 2.000 €.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

2.000,- €

In Worten: null Euro

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

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 17.09.2024

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

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

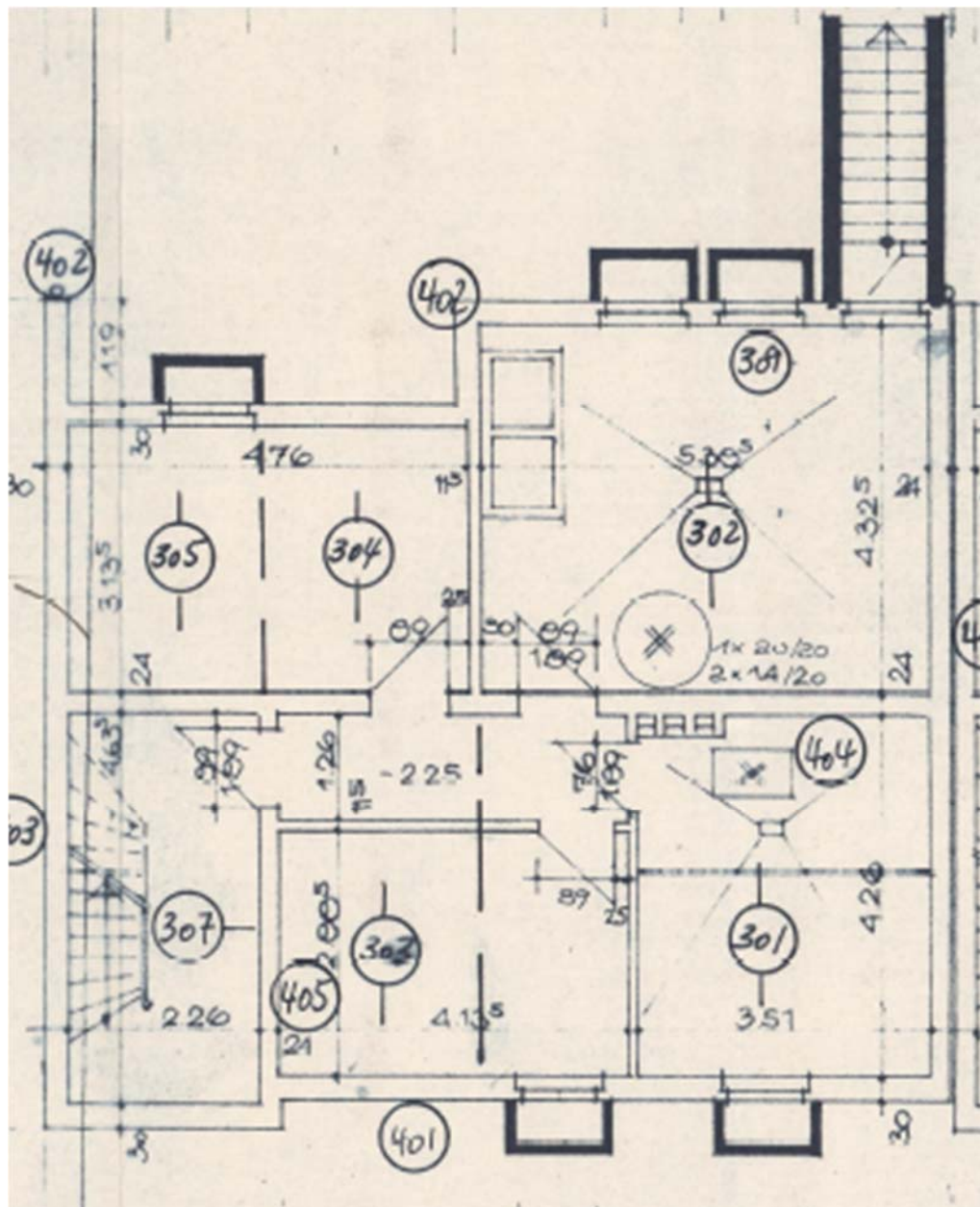
Lünen, den 23.05.2025

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.

12.8 Grundrisse /Schnitt

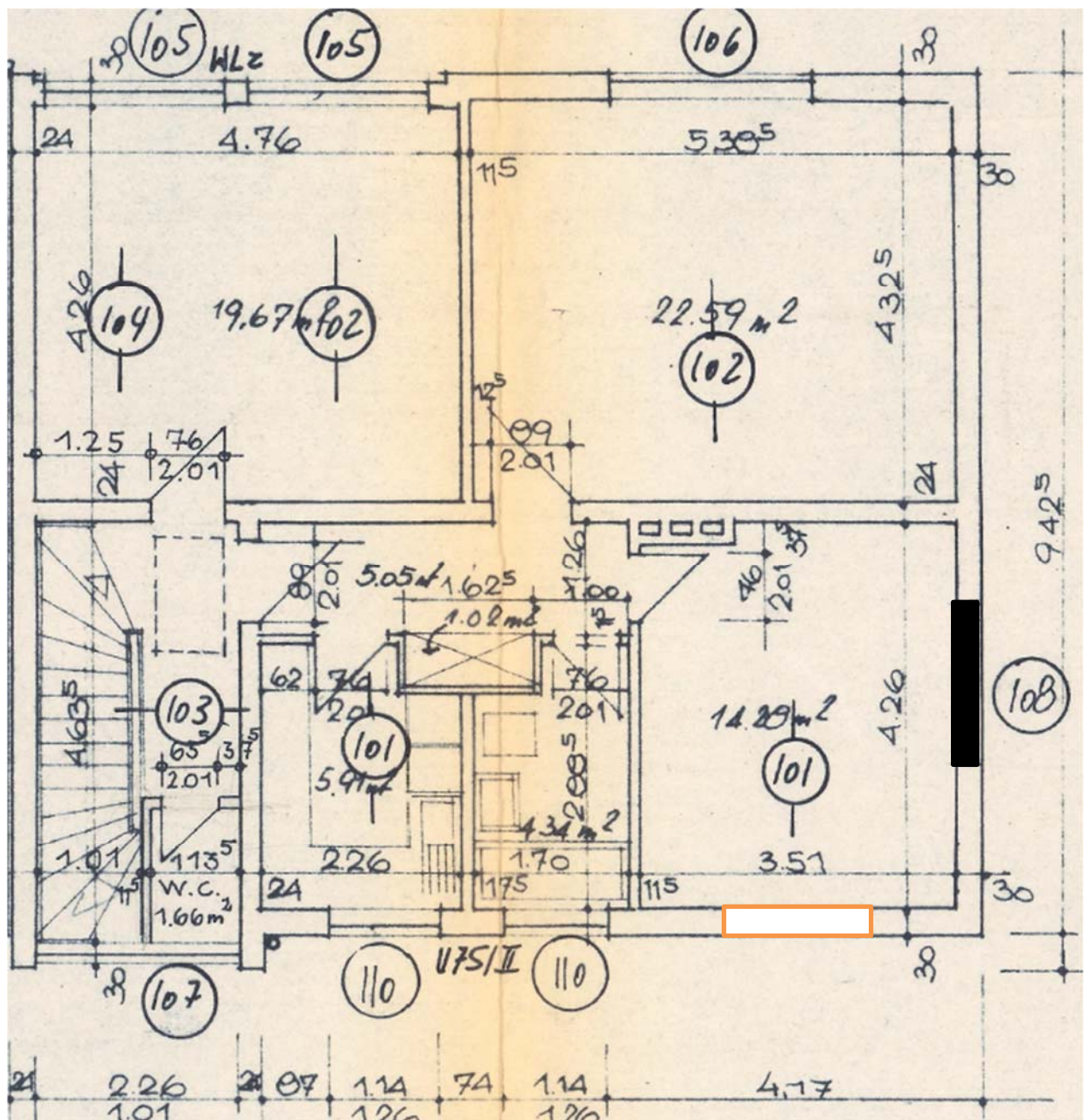
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



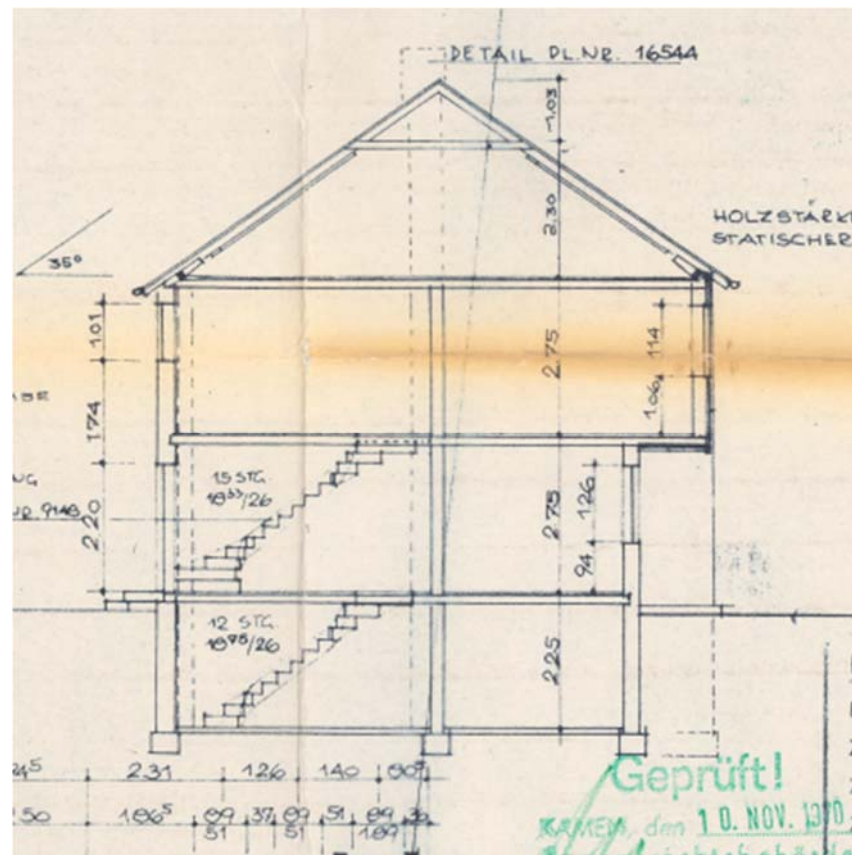
Kellergeschoss



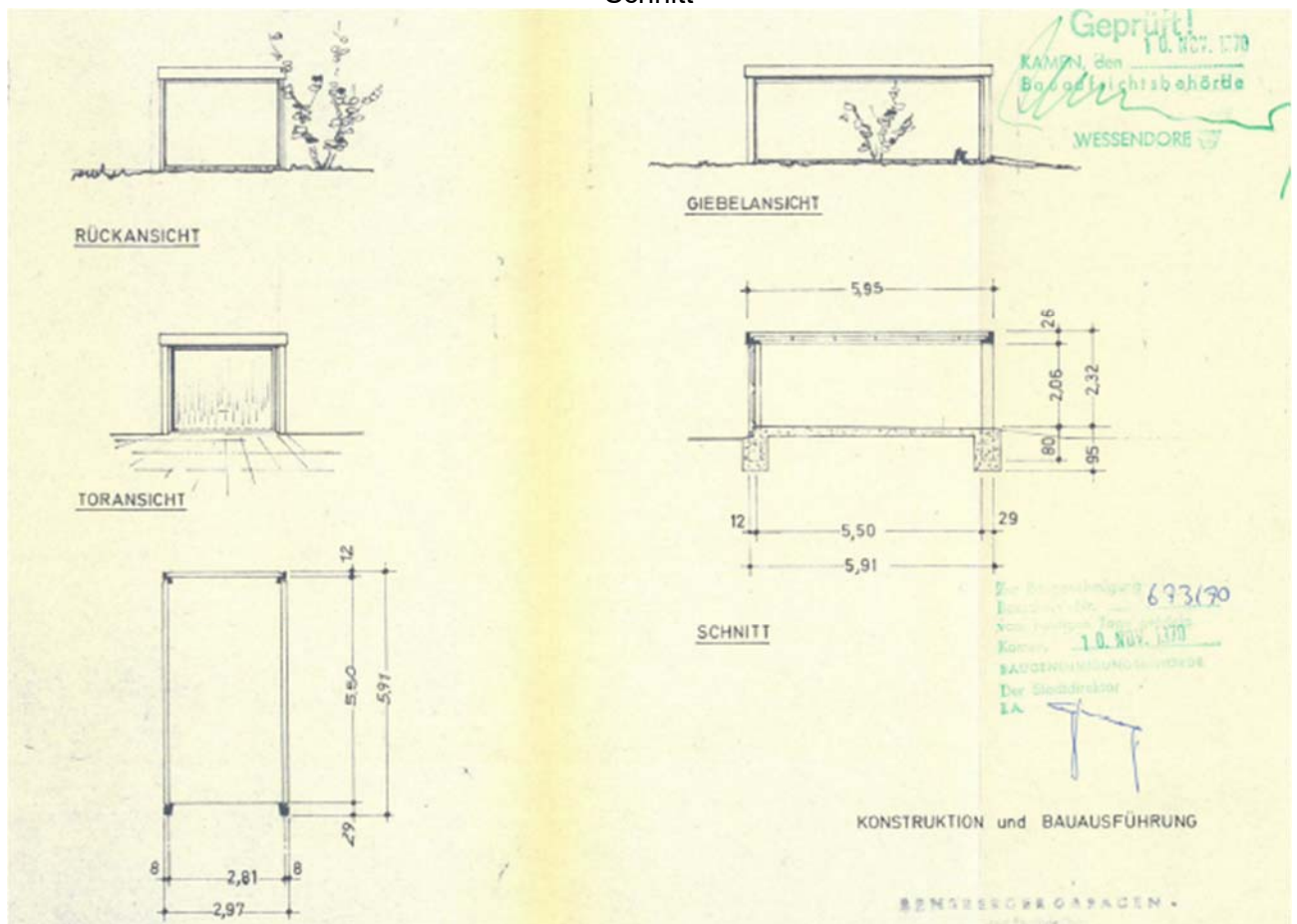
Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt



Beton-Fertigarage

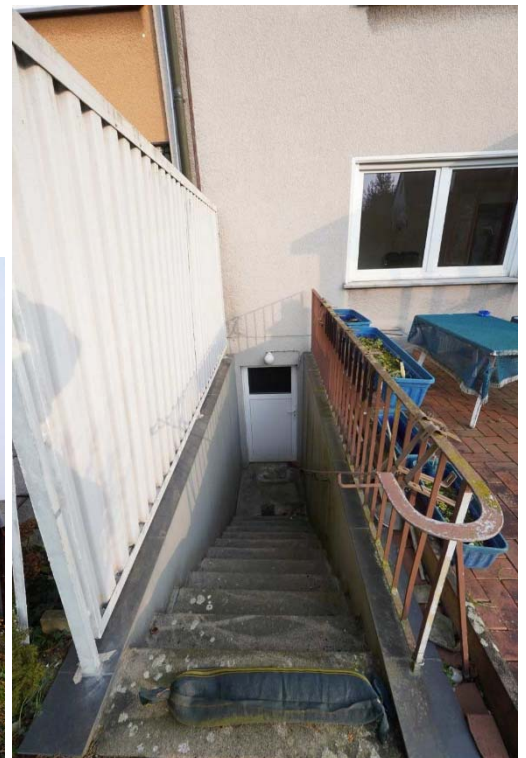
12.9 Außenfotos



Nordansicht



Südansicht



Kelleraußentreppe



Garten