DIPL.-ING. F. AFSIN
Bauingenieur

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

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

Datum: 15.06.2026 Gutachten-Nr.: 6498-26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück in
Gladiolenweg 3, 59192 Bergkamen



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

Grundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	312
Gemarkung:	Overberge
Flur:	3
Flurstück:	692
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 24/25
Wertermittlungsstichtag:	03.06.2026

Verkehrswert (unbelastet): 334.000,- €

in Worten: dreihundertvierunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
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	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung	17
4.1.2	Energetische Qualität	17
4.1.3	Bauteile: Art der vorhandenen Bebauung	18
4.1.4	Modernisierung	19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	26
4.6	Außenanlagen	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1	Baumängel und Bauschäden	28
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	28
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	29
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WoFIV)	30
9	Verkehrswertermittlung	31
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	32
9.3	Bodenwertermittlung	34
9.4	Sachwertermittlung	36
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
9.4.3	Sachwertberechnung	40
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	41
9.5	Vergleichswertermittlung	48
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	48
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	50
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus	51
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes	51
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	52
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	53
11	Anlagen	54
11.1	Lagepläne	54
11.2	Flurkarte	56
11.3	Lärmkarte	57

11.1 Auskünfte 58
11.1.1 Baulastauskunft 58
11.1.2 Altlastenauskunft 59
11.1.3 Planungsrechtliche Auskunft 60
11.1.4 Anliegerbescheinigung 61
11.1.5 Wohnungsbindung 62
11.1.6 Bergbauauskunft 63
11.2 Grundrisse /Schnitt 68
11.2.1 Bauteil 1 68
11.2.2 Bauteil 2 70
11.3 Fotos 71
11.3.1 Außenfotos 71
11.3.2 Kellergeschoss 73
11.3.3 Erdgeschoss 74
11.3.4 Obergeschoss 76
11.3.5 Dachgeschoss 78

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 24/25
Auftrag vom:	13.01.2026
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt von einem der Miteigentümer.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	03.06.2026 03.06.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 1) 26.02.2026 2) 03.06.2026 Teilnehmer: zu 1) Eigentümer: Herr XXX (Bewohner) Eigentümerin Frau XXX und Ihr Ehemann XXX M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger Teilnehmer: zu 2) -nur Außenbesichtigung- Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Baulastenauskunft der Stadt Bergkamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Bergkamen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bergkamen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:
Quelle: Wikipedia:

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

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

Die Stadt Bergkamen besteht aus folgenden Ortsteilen:
Heil, Mitte, Oberaden, Overberge, Rünthe, Weddinghofen

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

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

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

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

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



Mikrolage:
Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Bergkamen, im Ortsteil Overberge, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Am Ende der Sackgasse befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Wälder. DAs Grundstück befindet sich auf der Nordseite der Straße. Der Garten ist nach Norden ausgerichtet. Ein Vorgarten ist vorhanden.

Quelle: Wikipedia
Overberge ist seit dem 1. Januar 1968 ein Stadtteil von Bergkamen. Overberge hat ca. 3750 Einwohner.
Heute ist es eine der bevorzugten Wohngegenden in Bergkamen, obwohl man immer noch Spuren der früher intensiver betriebenen Landwirtschaft und des Kohlebergbaus findet.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	2,4 km
Bushaltestelle:	100 m
Hauptbahnhof:	6 km
Autobahnauffahrt A 1:	5 km
Flughafen Dortmund:	16 km
Kindergarten:	90 m
Grundschule:	270 m
Gesamtschule:	2,2 km
Gymnasium:	3,9 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Overberge und im ca. 2,4 km entfernten Stadtkern von Bergkamen vorhanden.

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

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

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

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Allerdings sind leichte Lärmbelästigungen von der östlich verlaufenden Autobahn A 1 vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)

Demographischer Wandel / Soziale Lage: Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2020 Bergkamen	2021 Bergkamen	2022 Bergkamen	2023 Bergkamen
Bevölkerung (Anzahl)	48.919	48.669	49.263	49.475
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	-0,5	0,8	1,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,3	0,3	0,9	1,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	8,6	8,8	8,7
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,6	12,6	12,8	13,2
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,7	-4,0	-4,0	-4,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	57,0	54,9	59,9	63,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	49,9	51,0	53,0	54,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,1	3,8	7,0	8,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	16,4	11,1	15,6	15,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	-7,6	-2,1	5,6
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,2	-0,6	0,5	0,6
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,4	-1,5	-0,7	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	44,2	44,4	44,2	44,1

Indikatoren	2020 Bergkamen	2021 Bergkamen	2022 Bergkamen	2023 Bergkamen
Einpersonen-Haushalte (%)	35,5	36,0	35,8	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	30,6	29,7	30,2	k.A.
Wohnfläche pro Person (m²)	40,9	41,3	41,0	41,3
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	50,2	50,1	50,1	49,7
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	46.172	48.390	52.343	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	48,0	46,0	43,8	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	32,5	32,6	32,9	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	19,5	21,4	23,3	k.A.
Arbeitslose an den SvB (%)	11,6	11,2	10,3	10,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	22,8	21,5	19,4	18,8
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren	8,2	6,8	5,8	5,7

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 22,5 m

mittlere Tiefe, ca.: 29 m

mittlere Breite, ca.: 22,5 m

Grundstücksgröße: 665 m²

Form: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

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

Kanalanschlussbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit:

„(…) Kanalanschlussbeiträge wurden für das o. g. Grundstück in der Vergangenheit erhoben und bezahlt. (…) und es bestehen derzeit keine offenen Beitragspflichten oder konkrete Forderungen gegenüber dem Grundstückseigentümer."

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße (Sackgasse)

Straßenausbau: Die Straße Gladiolenweg ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit 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: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwichgarage

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 oben angegebene Grundstück liegt über dem auf

Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Monopol I“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Monopol ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (…)

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. (…)

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2010er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Monopol I, verliehen auf Steinkohle der RAG.

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 auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2010 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes 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 zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen. Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 2025 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden. Die Besitzung wurde schlussreguliert.

Eine Schieflage von 6,4 mm/m wurde 2013 ermittelt und entschädigt.“

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

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schieflage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2 mm/m Schieflage angesetzt.
Aufgrund der vorhandenen Schieflage von 6,40 mm/m wird eine Wertminderung in Höhe von 3% vom Gebäudesachwert angesetzt.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 14.11.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Bergkamen	
Blatt:	312	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Overberge
	Flur:	3
	Flurstück:	692
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche; Gladiolenweg 3
	Größe:	665 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 14.11.2025

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

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

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OV 34 „Kamer Heide“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
offene Bauweise
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Satteldach
nur Einzel- und Doppelhäuser



- Das Flurstück ist weder Teil einer Verbandsgrünfläche noch eines Landschaftsschutzgebietes.
- Das Flurstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung oder in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und eine Unterschutzstellung des Gebäudes ist ebenfalls nicht geplant.
- Auf dem o.g. Flurstück befindet sich kein Bodendenkmal.
- Es gibt keine Veränderungssperre oder Vorkaufsrechtssatzung für dieses Flurstück

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 Bauteile: Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Massivgarage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Bauteil:		1	2
Baujahr:	ca.	1970	1970
Alter:	ca.	56 Jahre	56 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	28 Jahre	15 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte ohne entsprechende Baugenehmigung. Aufgrund erheblicher bauordnungsrechtlicher Mängel (fehlender zweiter Rettungsweg, unzureichende lichte Raumhöhen) ist das Dachgeschoss nicht genehmigungsfähig und demnach nicht als Wohnraum zulässig. Es handelt sich gutachterlich um reine Nutzfläche.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

4.1.4 Modernisierung

- Heizungsanlage: Es wurde eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut, die aus dem Baujahr 2025 stammt.
- Bodeneinlauf in Hauswirtschaftsraum
- Fenster und Türen (Erdgeschoss): In der Küche wurde 2016 ein Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung eingebaut. Im Wohn- und Esszimmer gibt es eine neuwertige Kunststoff-Terrassentür (eingebaut 2016) sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden.
- Fenster und Türen (Obergeschoss): Die Balkontür wurde durch eine 3-fach verglaste Ausführung erneuert.
- Fenster (Dachgeschoss): Das Giebelfenster im Dachgeschoss wurde erneuert und ist Kunststofffenster mit Isolierverglasung von ca. 2005.
- Garagendach: Das Flachdach der Garage wurde mit einer Bitumenschweißbahn vor ca. 2021 neu abgedichtet .

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- großer Flur
- Vorratsraum
- Heizungsraum
- Werkstattraum/Abstellraum
- Partyraum
- Wasch- und Trockenraum

Erdgeschoss:

- Eingangsdiele mit Garderobe
- Flur mit Treppe zum OG
- Gäste-WC
- Küche
- Wohnzimmer/ Esszimmer
- Terrasse

Obergeschoss:

- Flur
- Bad
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Schlafzimmer 4 mit Treppe zum Dachgeschoss
- Dachterrasse

Dachgeschoss:

- Raum 1
- Raum 2 (gefangener Raum)

(Als Wohnraum nicht zulässig; nur Nutzfläche)

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
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Klinker; westliche Giebelwand komplett Kunstschieferverkleidung	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Der Hauseingang besteht aus einer zurückspringenden Eingangsnische mit Kunststeinverkleidung, einer einflügeligen Haustür mit vertikalen Glaseinsätzen sowie einer vorgelagerten Terrazzotreppe mit drei Stufen und seitlichem Metallhandlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Anstrich, mit Metallbrüstungsgeländer, Wände seitlich verklinkert

Innentreppen:	KG:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag mit Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug
	EG - OG:	Holztreppe mit aufgesattelten Trittstufen, mit Harfengeländer, mit Metallhandlauf und einem Treppenlift zum OG
	DG:	Holztreppe mit aufgesattelten Trittstufen, mit Metallhandlauf
Treppenhausflur:	Deckenbelag:	Holzverkleidung
	Wandbelag:	Tapete
	Bodenbelag:	Textilfliesen
	Fenster:	überwiegend Glasbausteine
Hauseingangstür:	1-flg. massive Holzkonstruktion, mit Plexiglasfüllung und Zylinder-Einsteckschloss (Erstausstattung)	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Kelleraußentreppe Dachterrasse	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Waschküche

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich und Bodeneinlauf
Wandbelag:	ca. 1,50 m hoch Majolika Fliesen, Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	in der Ecke befindet sich eine ebenerdige Dusche, die seitlich mit einer Duschwand aus Glasbausteinen abgetrennt ist. Waschmaschine und Trockner sind auf einem Sockel aufgesetzt, Leitungen Aufputz, insgesamt Erstausstattung

Partyraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete, teilweise mit Riemchen
Deckenbelag:	Raufasertapete
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil
Ausstattung:	Theke ist vorhanden in Eigenbau -ohne Wert-
Türen:	Holztür mit Metallzarge
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung und Bleisprossen

Heizungsraum, Werkstattraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur, Vorratsraum

Bodenbelag:	PVC geklebt, Vorratsraum: Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil
Vorratsraum:	Hier befinden sich der Gas- und Wasseranschluss.
Flur:	Hier befindet sich der Drehstromzähler mit Drehsicherungen. Raumhöhe 2,01 m

Erdgeschoss:

Eingangsdiele

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur mit Treppe zum OG

Bodenbelag:	Textilfliesen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Sonstiges:	Hier befindet sich der Sicherungskasten, baujahrestypisch mit FI-Schalter.

Wohn- und Esszimmer

Bodenbelag:	Stabparkett
Wandbelag:	teilweise Klinker, überwiegend Tapete
Deckenbelag:	Holzkassettendecken

Küche

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	ringsum kleinformatige Fliesen ca. 1,40 m hoch gefliest, der Rest Raufasertapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	5-Liter-Elektroboiler über der Spüle

Gäste-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,90 m hoch mit Majolika-Fliesen gefliest, der Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten mit Druckspülung, Waschbecken, Untertisch-Elektroboiler

Obergeschoss:

Flur, Schlafräume

Bodenbelag:	durchgehend Textilbelag
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Tapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Elternschlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,90 m hoch Fliesen, im Duschbereich raumhoch Fliesen, der Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Ausstattung:	großer Waschtisch mit seitlicher Ablage, Stand-WC mit Druckspülung, Einbaubadewanne und Eckdusche mit Duschkabine (vordere Kabinentür fehlt). Insgesamt Erstausstattung, wirtschaftlich abgenutzt

Dachgeschoss:

Raum 1 und 2

Bodenbelag:	unterschiedliche Sorten PVC
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Tapete
Ausstattung:	durch eine Leichtbauwand abgetrennt in einer Nische ein Waschbecken
Sonstiges:	als Wohnraum nicht zulässig, nur als Abstellraum

Fenster:	KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter Partyraum: Holzfenster mit Einfachverglasung, mit Bleisprossen EG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoff-Rollläden (Wohnzimmer elektrisch betrieben), im Esszimmer zusätzlich Fenster in Holzkonstruktion mit Einfachverglasung als Schwingfensterelement, aus dem Baujahr, Küche: Kunststoffkonstruktion mit Dreifach-Isolierverglasung, abschließbar (Baujahr 2016), Gäste-WC: Holzkonstruktion mit Einfachverglasung OG: Holzkonstruktion mit Einfachverglasung, mit Rollläden in Kunststoff, mit Gurt DG: Schornsteinfegerfenster metallverzinkt, mit Einfachverglasung, Giebelfenster: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (ca. Baujahr 2005)
Innentüren:	KG: Blechtür mit Kunststoffüberzug, Holztüren mit Metallzarge EG-OG: Holztüren mit Stahlzarge
Terrassentüren:	EG: neuwertige Kunststoff-Terrassentür als Dreh-Kipp-Konstruktion, mit Rollläden in Kunststoff, abschließbar (eingebaut 2016) OG: Kunststofftür, 3-fach verglast mit seitlich festverglastem Element als Stulp ausgeführt
Dachterrasse (Erstausstattung)	Tragkonstruktion: Stahlbeton Belag: Fliesen Brüstungsgeländer: Metallkonstruktion mit Anstrich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypisch durchschnittliche Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung (Bad) Elektroboiler (Gäste-WC, Küche)

Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Gasbrennwert-therme) mit Warmwasserspeicher (Baujahr 2025)
Heizkörper:	überwiegend Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen DG: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Einbauschrank im Flur -ohne Wert- Treppenlifter von EG-OG: Baujahr Juni 2024- Wert geschätzt 1.000 €
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand der Innenausbaus entspricht im Wesentlichen der Erstausstattung. Es besteht ein erheblicher Modernisierungsstau.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach,

Tor:	Stahlschwingtor, motorisch betrieben
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen (vor 5-6 Jahren neu abgedichtet)
Fassade:	Klinker, rückseitig Putz mit Anstrich
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Nebenausgangstür:	Stahltür mit Stahlzarge
Ausstattung:	Wasseranschluss vorhanden, Gartenpumpe in der Garage und ein Bohrloch ist im Garten

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss	
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal	
Stellplätze:	für 1 PKW, vor der Garage, befestigt mit Betonverbundpflaster	
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Terrasse: Wohnwege: vor der Garage:	Betonverbundpflaster, Betonplatten Fliesen, Waschbetonplatten Betonpflastersteine Betonverbundpflaster
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: überwiegend Rasen, Hecke, ca. 1 m hoch Garten: überwiegend Rasen, hochgewachsene Sträucher an den Grenzen	
Weitere Außenanlagen:	Geräteschuppen in Holzkonstruktion mit Pultdach in Eigenbau, mit Holztür, angebaut an die Rückseite der Garage (ehem. Hundezwinger) In Eigenbau errichteter massiv gemauerter Außengrill. offenes Doppel-Betonbecken mit Wasserhahn	
Einfriedungen:	Hecke Verbindungstür zwischen Haus und Garage in Metallkonstruktion Einfriedungswand, ca. 0,50 m hoch, mit Edelstahlbrüstung	
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.

Fassade: tlw. Ausblühungen

Gartenmauer mit Feuchtigkeitsschäden

Kelleraußentreppe:
Wände seitlich mit starken Feuchtigkeitsschäden

Obergeschoss:

Dachterrasse: Bodenfliesenfugen überwiegend vermoost und tlw. schadhaft
Brüstungsgeländer: anstrichbedürftig

Dachgeschoss:

leichte Feuchtigkeitsspuren an den Fenstern

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Bergbaulich bedingte Schieflage:
Wertminderung 3% des Gebäudesachwertes

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	10,365	10,485	1	108,68
		5,94	1,625	-1	-9,65
		1,26	6,37	-1	-8,03
				Summe	91,00
	EG	10,365	10,485	1	108,68
		5,94	1,625	-1	-9,65
		1,26	6,37	-1	-8,03
				Summe	91,00
	OG	10,365	10,485	1	108,68
		10,49	1,625	-1	-17,05
		1,26	6,37	-1	-8,03
				Summe	83,60
	DG	wie OG			83,60
			BGF	**Summe**	**349,21**
Bauteil 2	Garage	6,49	3,49	1	22,65

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

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

Geschoss	m	m	Faktor	m^2	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
Erdgeschoss					
Treppenhaus/Flur	4,72	2,58	1	12,18	
	0,86	1,07	0,5	0,46	12,64
Garderobe	3,22	1,66	1	5,35	
	0,59	1,86	-1	-1,10	4,25
Gäste-WC	0,95	1,73	1	1,64	1,64
Küche	3,28	3,51	1	11,51	
	0,32	0,82	-1	-0,26	11,25
Esszimmer	3,99	3,89	1	15,52	15,52
Wohnzimmer	4,17	6,10	1	25,44	
	2,10	0,13	-1	-0,27	25,16
Terrasse	3,93	4,98	0,25	4,89	4,89
				Summe	**75,36**
1. Obergeschoss					
Elternzimmer	4,02	4,59	1	18,45	18,45
Ankleide	2,20	4,02	1	8,84	8,84
Dachterrasse	1,52	4,55	0,25	1,73	1,73
Flur	1,10	4,58	1	5,04	5,04
Kinderzimmer 1	3,36	3,19	1	10,72	
	0,90	0,49	-1	-0,44	
	0,25	0,20	-1	-0,05	10,23
Kinderzimmer 2	3,48	4,40	1	15,31	
	2,18	1,27	-1	-2,77	12,54
Badezimmer	3,21	2,41	1	7,74	7,74
				Summe	**64,57**
Wohnfläche				**insgesamt**	**139,93**

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 ImmoWertV21) 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 01.01.2026 = 270 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.
Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	30 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):			665 m²
davon:			
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe			665 m²
Gartenland ab 30 m Grundstückstiefe			0 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:			270 €/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:			270 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:			270 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	665	270,00 €	179.550,00 €
Gartenland:	0	- €	- €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	179.550,00 €
beitragsfreier Bodenwert		**rd.**	**180.000 €**

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

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

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

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

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

Anpassung an den Zuschnitt:
Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf.
Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

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

Garagenhofgrundstück:
Garagenhofgrundstücke werden im Allgemeinen mit 50% des Baulandwertes bewertet.

Erschließungsstraße/Verkehrsflächen:
Erschließungsstraßen/Verkehrsflächen werden im Allgemeinen mit 10 % des Baulandwertes bewertet.

Gartenfläche:
Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Tiefe von 35 m.
Für die Fläche, die über 35 m liegt, wird der Bodenwert der Gartenfläche aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 50 % des Bodenwertes als marktgerecht erachtet.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.
Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)
Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)
Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit *„Normgebäude“* bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als *„Normalherstellungskosten × Fläche bzw. Rauminhalt“*) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)
Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)
Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsstau 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	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	349,21 m²	22,65 m²
Baupreisindex (BPI) 03.06.2026 (2010 = 100)	190,6	190,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	701,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.336,11 €/m² BGF	924,41 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	466.582,97 €	20.937,89 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	12.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	478.582,97 €	20.937,89 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	15 Jahre
• prozentual	65,00 %	75,00 %
• Betrag	311.078,93 €	15.703,42 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	167.504,04 €	5.234,47 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	167.504,04 €	5.234,47 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**172.738,51 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**13.500,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**186.238,51 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**180.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**366.238,51 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,95**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**347.926,58 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**14.400,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**333.526,58 €**
	rd.	**334.000,00 €**

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: Einfamilienhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,7 %	35,3 %	1,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	63,7	404,50

3	730,00	35,3	257,69
4	880,00	1,0	8,80
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 670,99 gewogener Standard = 2,4			

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		670,99 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,95
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag für Dachgeschossausbau	×	1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	701,18 €/m² BGF
	rd.	701,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als *„Normalherstellungskosten ´ Fläche bzw. Rauminhalt“*) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrasse	3.000,00 €	
Eingangstreppenanlage	3.000,00 €	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	12.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird gem. Grundstücksmarktbericht mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	8.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	4.000,00 €
Geräteschuppen/Außengrill/Doppelbecken/Gartenbrunnen	1.500,00 €
Summe	13.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	Tlw.
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 28 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 52 Jahren =) 1974.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus “ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	
Summe	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 56 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 15 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 45 Jahren =) 1981.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.
Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 5 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sachwertfaktor

Vorläufiger Sachwert [€]:	366.000 €
Anbauweise:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gemeinde:	Bergkamen

Ergebnis	
Ausgangswert (Sachwertfaktor):	0,95
Korrekturfaktor Anbauweise:	0,00
Korrekturfaktor Gemeinde:	0,00
Sachwertfaktor:	**0,95**

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		-14.400,00 €
• Zuschlag für Dachgeschossausbau		
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-10.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung: bergbaulich bedingte Schieflage rd. -3%	-5.400,00 €	
• Treppenlifter	1.000,00 €	
Summe		-14.400,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

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

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2370 €/m²		
Gemeinde	Bergkamen		
Immobilienrichtwertnummer	70123		
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus	4.3 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1973	1970	-1.8 %
Wohnfläche	165 m²	140 m²	8.9 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-4.6 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	740 m²	665 m²	-2.4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.460 €/m²**	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

2.460 €/m²	x	140,00 m²	=	344.400 €

vorläufiger Vergleichswert	rd.	344.400 €
Marktanpassungsfaktor		1,0
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		344.400 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Zuschlag Dachgeschossausbau		3.500 €
Baumängel und Bauschäden	-	10.000 €
bergbaulich bedingte Schieflage	-	5.400 €
Treppenlifter		1.000 €
Garage		5.200 €

Der Vergleichswert ergibt somit		338.700 €
	rd.	339.000 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **334.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **339.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in

Gladiolenweg 3, 59192 Bergkamen

Grundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	312
Gemarkung:	Overberge
Flur:	3
Flurstück:	692

zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2026 **in <u>unbelastetem</u> Zustand** geschätzt mit rd.

334.000,- €

in Worten: dreihundertvierunddreißigtausend Euro

relativer Verkehrswert: 2.386,91 €/m² WF/NF

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 15.06.2026

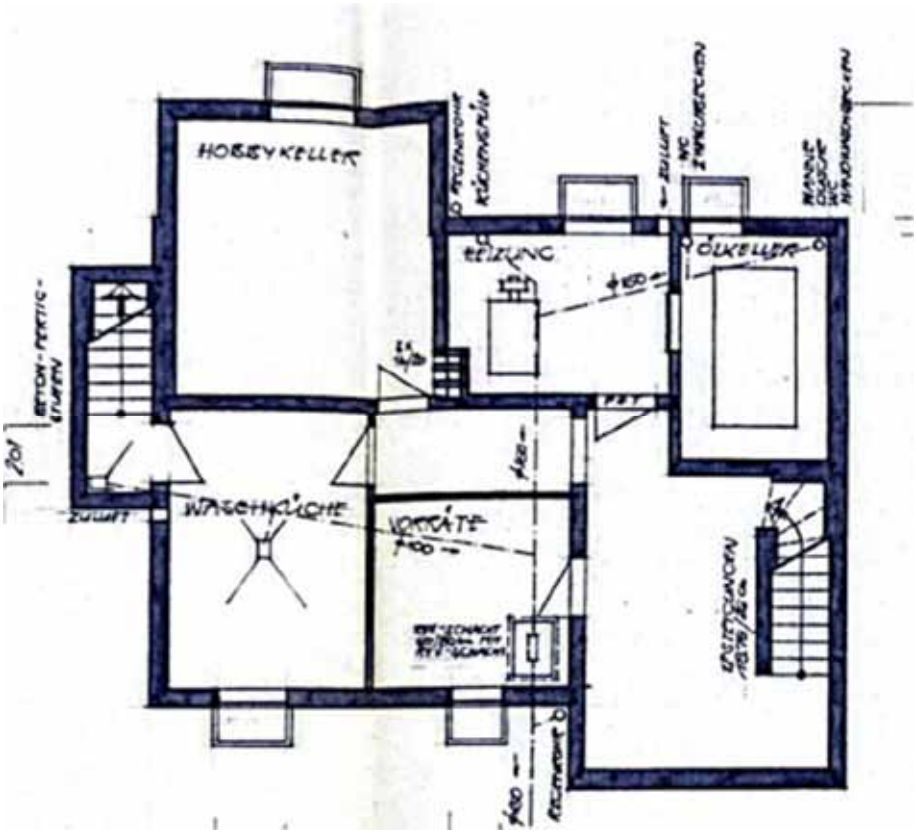
Dipl.-Ing. F. Afsin

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.

11.2 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

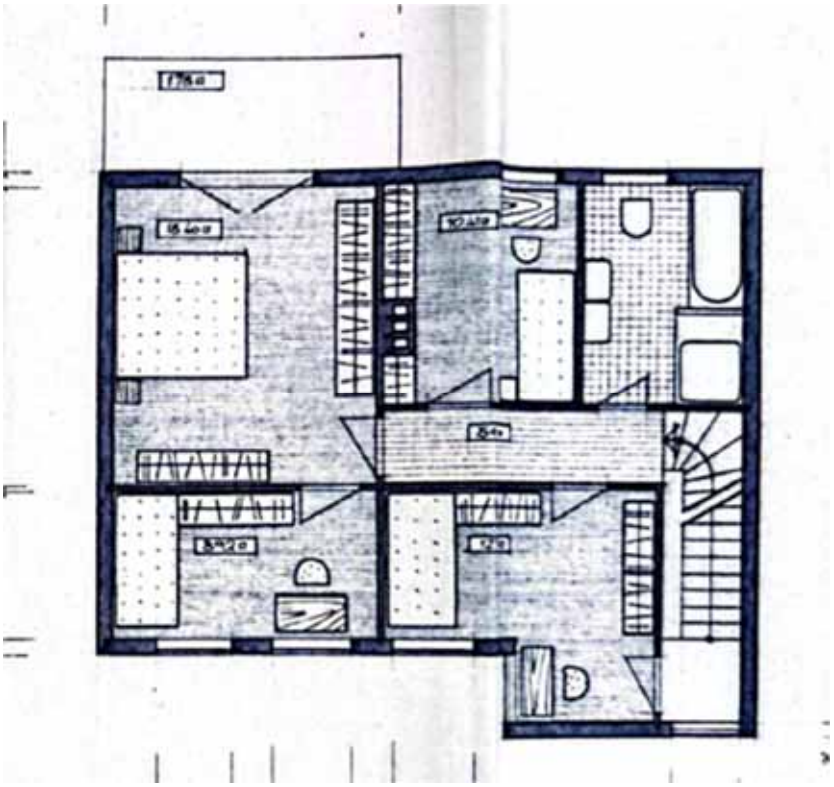
11.2.1 Bauteil 1



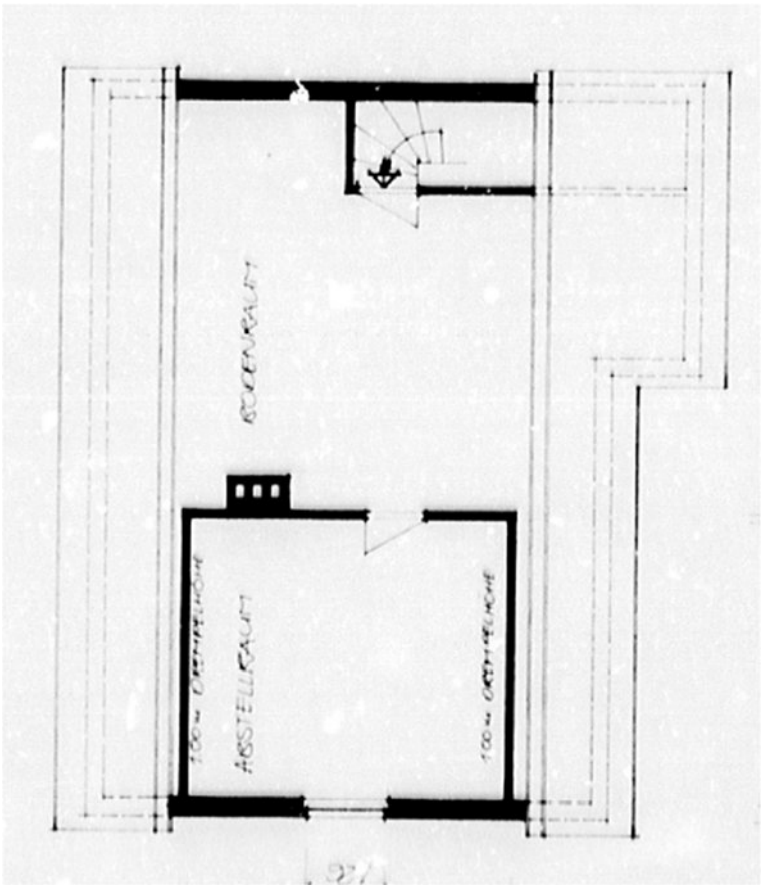
Kellergeschoss



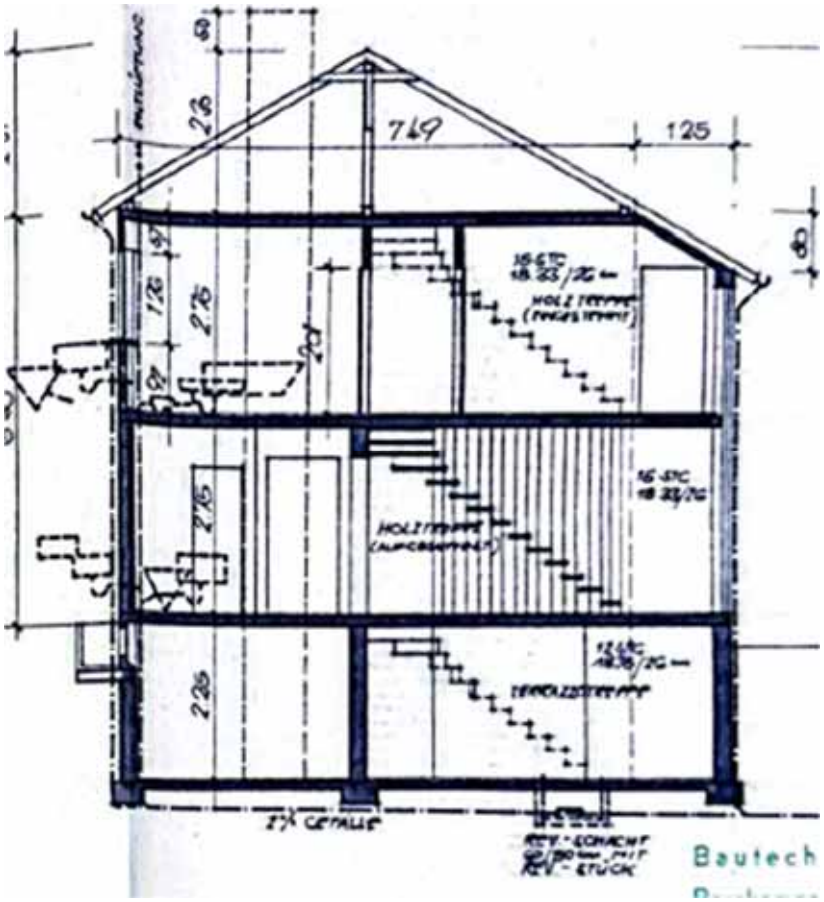
Erdgeschoss



Obergeschoss

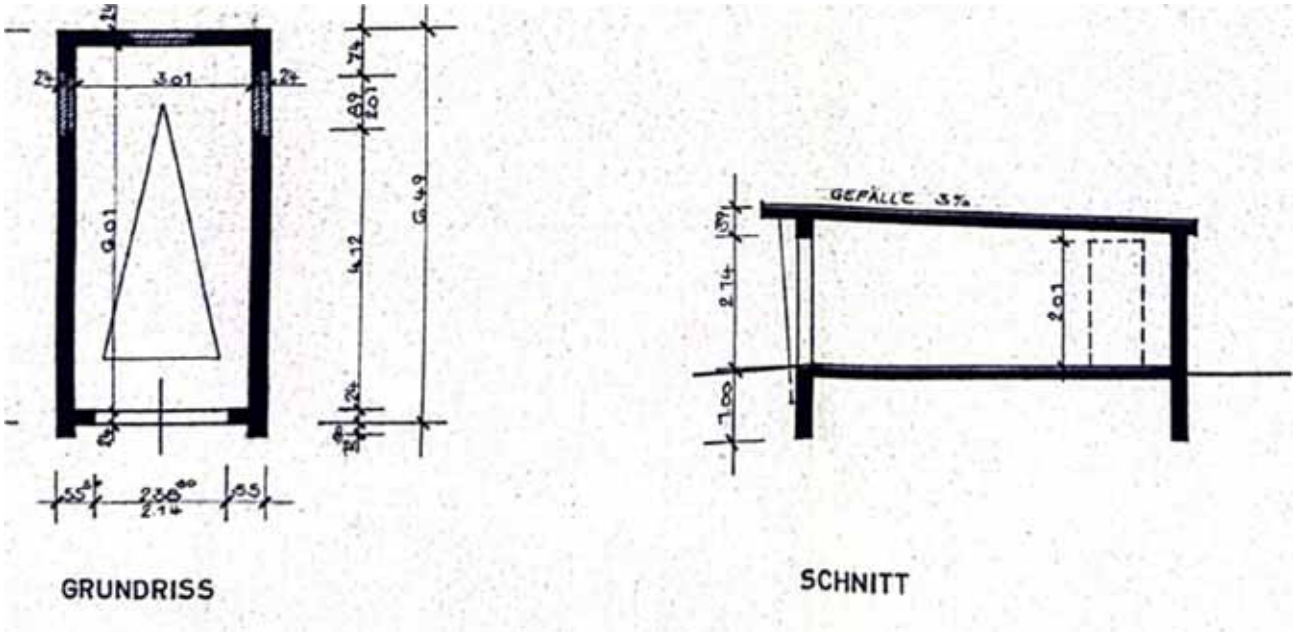


Dachgeschoss



Schnitt

11.2.2 Bauteil 2



Garage

11.3 Fotos

11.3.1 Außenfotos



Südostansicht



Nordansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Garage



Gartenhütte

11.3.2 Kellergeschoss













11.3.3 Erdgeschoss











11.3.4 Obergeschoss













11.3.5 Dachgeschoss





