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
www.immobilienbewertung-afsin.de

Datum: 15.05.2026 Gutachten-Nr.: 6480-25

GUTACHTEN

-keine Innenbesichtigung-

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Zweifamilienhaus mit Anbau
bebaute Grundstück
In der Bredde 22, 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:	Teil aus 5584
Gemarkung:	Heeren-Werve
Flur:	1
Lfd. Nr. 1	Flurstück: 196
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen Aktenzeichen: 14 K 27/25
Wertermittlungsstichtag:	25.02.2026

Verkehrswert (unbelastet): 275.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

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 16
4.1 Gebäude 16
4.1.1 Vorbemerkung 16
4.1.2 Energetischer Qualität 16
4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung 17
4.2 Raumeinteilung 18
4.3 Rohbau des Gebäudes 19
4.4 Innenausbau/Ausstattung 20
4.5 Außenanlagen 21

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 22
5.1 Baumängel und Bauschäden 22
5.2 Wirtschaftliche Wertminderung 22

6 Grundstückszubehör 23

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) 23

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche 23

9 Verkehrswertermittlung 24
9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 24
9.2 Verfahrenswahl mit Begründung 25
9.3 Bodenwertermittlung 27
9.4 Sachwertermittlung 29
9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 29
9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 30
9.4.3 Sachwertberechnung 33
9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 34
9.5 Vergleichswertermittlung 39
9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 39
9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe 39
9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes 41
9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes 42
9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes 42
9.6 Verkehrswert (unbelastet) 43

10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen 44

11 Anlagen 45
11.1 Lagepläne 45
11.2 Flurkarte 47
11.3 Luftbild 48

11.4 Auskünfte 49
11.4.1 Baulastauskunft 49
11.4.2 Altlastenauskunft 50
11.4.3 Planungsrechtliche Auskunft 51
11.4.4 Anliegerbescheinigung 53
11.4.5 Wohnungsbindung 54
11.4.6 Bergbauauskunft 55
11.5 Wohn- und Nutzfläche 60
11.6 Grundrisse /Schnitt 61
11.7 Fotos 65

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen Aktenzeichen: 14 K 27/25
Auftrag vom:	08.12.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird als Zweifamilienhaus genutzt.
Vermietungsverhältnis:	Eine Wohnung steht leer und eine Wohnung ist bewohnt. Bewohner: Ehel. xxx Welche Wohnung bewohnt wird, konnte nicht festgestellt Werden.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	25.02.2026 25.02.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: Termin 1: 14.01.2026 Termin 2: 25.02.2026 Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens

lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

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.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.11.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Kamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kamen
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu 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 in Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Kamen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:
Die Stadt Kamen hat 45.197 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (Stand: Dez. 2023), 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 Autobahnen A 1 und A 2 zu erreichen. Die Stadt verfügt über Amtsgericht, Gesamtschule, Gymnasium, Förderschulen, das SportCentrum Kaiserau, Kunststoff-Maschinenbau, Textil- und optische Industrie, chemische Fabrikation sowie Fabriken für mobile Energie- und Datenübertragung (Stromzuführungen).

Durch die umliegenden Feld- und Wiesenfluren mit vereinzelten Gehölzen in Verbindung mit dem für eine Stadt dieser Größenordnung erheblichen Angebot an Sportstätten ist der Naherholungswert relativ hoch. Durch die günstigen Verkehrsverbindungen (Bahnfahrtzeit ca. 14 Min. bis Dortmund Hbf.) ist die Stadt für in den Zentren des Ruhrgebietes Beschäftigte als Wohnort interessant. An Wochentagen halten in beiden Richtungen vier Regional-Express-Linien (RE1, RE3, RE6, RE11) jeweils stündlich in Kamen; am Haltepunkt Kamen-Methler halten die Linien RE1 und RE3. künftig soll Kamen auch in den Rhein-Ruhr-Express (RRX) eingebunden werden.
Durch die außerordentlich günstige Autobahnanbindung sind sowohl die Feld-, Wald- und Wiesenfluren des Münsterlandes als auch die Berge, Täler, Wälder, Wiesen und 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 auf. In Kamen stiegen die Einwohnerzahlen mit dem Abteufen der Zechen Monopol und Königsborn. Nach der Eingemeindung von Heeren und Methler (1968) und der Montankrise stabilisierte sich die Einwohnerzahl zunächst knapp unterhalb der förderungsrelevanten 50.000er-Schallmauer. Seit dem Ende der 1990er Jahre ist sie rückläufig: 1997 lebten in Kamen laut Landesdatenbank NRW 47.004 Einwohner, 2007 waren es 45.494, 2017 noch 43.275. Bis 2050 soll die Einwohnerzahl auf rund 39.000 schrumpfen.
Kamen ist für sein stauträchtiges Autobahnkreuz bekannt, das Kamener Kreuz. Hier kreuzen sich die Nord-Süd-Achse A1 (Lübeck-Saarbrücken) und die West-Ost-Achse A2 (Oberhausen-Berlin). Das Kreuz wurde bis September 2009 umgebaut und ist seitdem sechsspurig befahrbar.

Mikrolage:
Das zu bewertende Grundstück liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Kamen, im Ortsteil Heeren-Werve, in verkehrsgünstiger und überwiegend ruhiger Wohnlage.
Die Umgebung ist überwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Teilweise sind auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Bebauung weist insgesamt einen wohnbaulichen Charakter mit geringem gewerblichen Einfluss auf.
Westlich des Grundstücks schließen größere Frei- und Waldflächen des Heerener Holzes an, wodurch ein naturnahes Wohnumfeld entsteht. Nördlich verläuft die Heerener Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie das überörtliche Verkehrsnetz.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld des Ortsteils Heeren-Werve. Schulen, Sportanlagen und weitere öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls innerhalb kurzer Entfernung erreichbar.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bushaltestellen entlang der Heerener Straße gegeben. Die umliegenden Hauptverkehrsstraßen gewährleisten zudem eine gute Erreichbarkeit der Kamener Innenstadt sowie der Nachbarstädte.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Kamen:	5,0 km
Bushaltestelle:	0,5 km
Hauptbahnhof:	5,8 km
Autobahnauffahrt:	3,8 km (A1)
Flughafen Dortmund:	13,4 km
Kindergarten:	0,6 km
Grundschule:	0,6 km
Gesamtschule:	3,4 km
Gymnasium:	5,0 km

Infrastruktur:

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

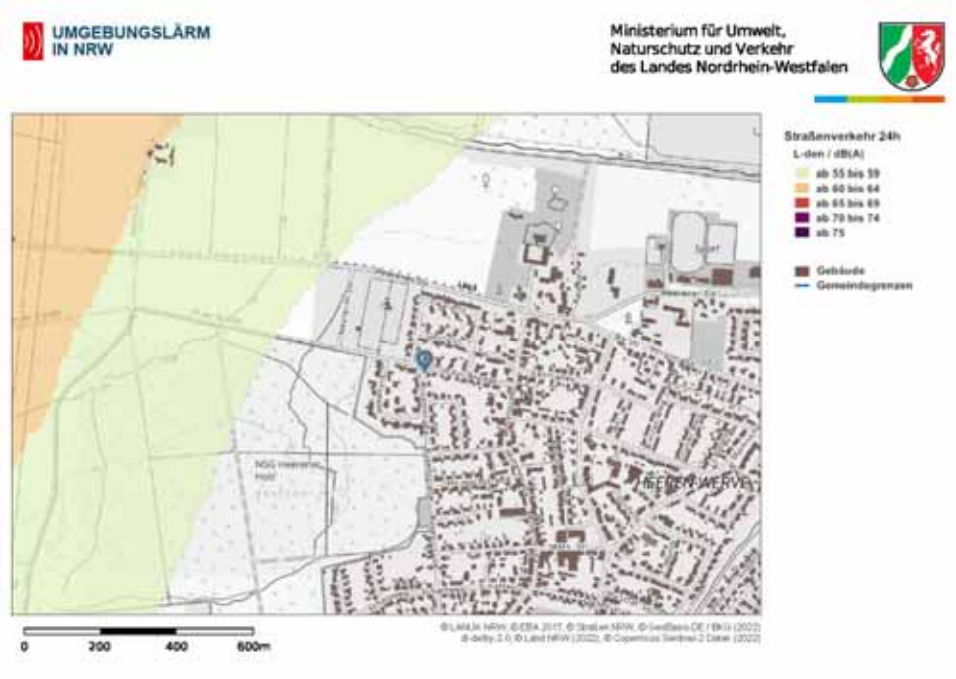
Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

Wohnlage:

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

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

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



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

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

Indikatoren	2023 Kamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein-Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,7	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,2	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	17,0	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	44,5	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	48,2	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	9,4	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	24,3	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	7,8	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	17,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	13,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	2,7	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	10,6	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	9,1	9,1	9,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 50 m

mittlere Tiefe, ca.: 16,6 m

mittlere Breite, ca.: 39,0 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	196	600	m²

Form: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss (unterstellt)
Abwasseranschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten. Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Straße „In der Bredde 22“ ist beidseitig mit Bürgersteigen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, 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:

„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Königsborn XVII".
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Königsborn XVII" ist die ArcelorMittal Bremen GmbH, Carl-Benz-Str. 30 in 28237 Bremen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.
Inwieweit der oben genannte Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle eine entsprechende Auskunft bei der RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen“.

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn", verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn", verliehen auf Sole der RAG-Aktiengesellschaft.
Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen wegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Es fand kein bei der RAG-Aktiengesellschaft anstehender bergbaulicher Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns nicht bekannt.
Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG-Aktiengesellschaft 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 03.11.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	**Kamen**	
Blatt:	Teil aus 5584	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Heeren-Werve
	Flur:	1
	Flurstück:	196
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche
	Größe:	600 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen weglassen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1,2

Über den Nachlass des am 15.10.2023 verstorbenen Wilfried Beuke, geboren am 29.04.1939, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund, 257 IN 74/25). Eingetragen am 30.10.2025.

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-**Nr. 1**

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 03.11.2025

Anmerkung:
Die vorgenannten Belastungen werden gemäß den rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem gesonderten Kapitel eigenständig bewertet und dem Gericht in einem separaten Schreiben übermittelt. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich daher als unbelasteter Wert; der Werteinfluss der genannten Belastungen ist darin nicht enthalten.

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

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 mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01 Ka-HW- Heeren vom 17.10.1963 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

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

Grundstücksqualität/ Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer 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: Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: nicht bekannt

Bauteil:		1	2
		geschätzt	
Baujahr:	ca.	1965	1978
Alter:	ca.	61 Jahre	48 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftliche			
Restnutzungsdauer:	ca.	22 Jahre	32 Jahre

gewichtete wirtschaftliche Restnutzungsdauer **25 Jahre**

fiktives Baujahr **1971**

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: einseitig angebaut

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)
Anmerkung: Wohnungslage wird von der Hauseingangsseite ausgesehen definiert)

Keller:

- Flur
- Vorratsraum
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Waschraum
- Hobbyraum

Erdgeschoss:

- Diele
- Kinderzimmer
- Elternzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse

1. Obergeschoss:

- Diele
- Kinderzimmer
- Elternzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Balkon

Dachgeschoss:

- Dachboden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Kiesbeton	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschoss:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	keine	
Dacheindeckung:	tlw. Betondachpfannen, tlw. Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Ziegelmauerwerk	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Reibeputz mit Anstrich	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	3 Stufen hoch mit Granit-Stufenbelag
	Anbau in den Garten:	Fertigbetontreppe mit 4 Stufen
Innentreppen:	KG:	nicht bekannt
	EG + OG + DG:	nicht bekannt
Hauseingangstür:	Alukonstruktion mit einer Aluverblendung, seitlich festverglastes	

	Element mit Glasbausteinen und integrierter Klingelanlage und Briefkästen. Ringsherum um den Rahmen herum mit Granit. Eingangsüberdachung in Beton und unten mit Holzverkleidung. Tür hat ein Zylindereinsteckschloss. Treppe hat einen Edelstahlhandlauf.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung Balkon

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Mangels Innenbesichtigung beruhen die Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung ausschließlich auf der Baubeschreibung aus der Bauakte und den Befunden der Außenbesichtigung. Soweit keine detaillierten Informationen vorliegen, wird eine baujahrestypische Standardausstattung (mittlere Qualität) unterstellt.

Bodenbelag:	Schwimmender Estrich mit Teppichboden, Parkett, Laminat Keller: Zementestrich	
Wandbelag:	Tapete bzw. Raufaser	
Deckenbelag:	Tapete, Putz	
Badausstattung:	WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche	
Innenputz:	9,5 mm Rigipsplatte	
Außenputz:	Kalkzementputz-Kratzputz	
Fenster:	KG: EG-DG:	Metallfenster mit Einfachverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden aus Kunststoff
Balkon:	Tragkonstruktion: Belag: Brüstungsgeländer: Sonstiges:	Stahlbeton gebr. Tonplatten Metallkonstruktion mit Holzverkleidung Markise (ohne Wert)
Balkontür/Terrassentür:	Drehkipptür	
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung	
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, nicht schallgedämmt	
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten	
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz	

	baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung (unterstellt)
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (unterstellt)
Heizkörper:	Flachheizkörper (unterstellt)
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand des Innenausbaues kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.
Instandhaltungszustand:	unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss (unterstellt) Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	keine
Befestigungen:	Betonpflastersteinen
Gärtnerische Anlagen:	Rasen und Sträucher
Weitere Außenanlagen:	Gartenhütte
Einfriedungen:	neuwertiger Metallstabzaun mit einer Metalltür
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.

Dachentwässerung:

- Undichte Dachrinnen
- Die Kastenrinne des Anbaus ist im oberen Bereich abgesackt, wodurch das Wasser die Fassade herunterläuft.

Fassade und Putz:

- Putzabplatzungen im Bereich des Unterzuges und der Fensterbänke bei den Giebelfenstern.
- Putzrisse im Übergangsbereich zwischen dem Anbau und dem Altbau.
- Fassade anstrichbedürftig.

Balkon und Terrasse:

- Starke Feuchtigkeitsschäden im Fliesen- und Estrichbereich des Balkons am Anbau. Brüstungsgeländer schadhaft
- Die Terrasse im Erdgeschoss neben dem Anbau befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Das Brüstungsgeländer der Terrasse wurde demontiert

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung: 15 %

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)

Bauteil 1		**m ca.**	**m ca.**	**Faktor**	**m² ca.**
Bauteil 1	KG	9,24	9,61	1,00	88,80
		0,40	4,50	1,00	1,80
	EG	9,24	9,61	1,00	88,80
		0,40	4,50	1,00	1,80
	OG	9,24	9,61	1,00	88,80
		0,40	4,50	1,00	1,80
	DG	9,24	9,61	1,00	88,80
				Summe	**360,59**
Bauteil 2	KG	4,75	8,42	1,00	40,00
	EG	4,75	5,11	1,00	24,27
	OG	4,75	5,11	1,00	24,27
	DG	4,75	5,11	1,00	24,27
				Summe	**112,81**
				BGF	
				Summe	**473,40**

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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 Wohnung 1 -Erdgeschoß		83,87	m²
Wohnfläche Wohnung 2- Obergeschoß		85,65	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 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 01.01.2025 = 190 €/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	=	35 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):		635 m²
davon:		
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe		600 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		190 €/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):	30 €/m²	
Auf- / Abschlag gesamt:		30 €/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:	600	220,00 €	132.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	132.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		**rd.**	**132.000 €**

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. 30 €/m² geschätzt.

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

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den 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	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	473,40 m²
Baupreisindex (BPI) 25.02.2026 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	713,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.358,98 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	643.341,13 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	9.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	652.341,13 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual	68,75 %
• Betrag	448.484,53 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	203.856,60 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	203.856,60 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**203.856,60 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**12.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**215.856,60 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**132.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**347.856,60 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**347.856,60 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**25.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**322.856,60 €**
	rd.	**323.000,00 €**

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: Zweifamilienhaus

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 %		0,3	0,7		
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 %	62,3 %	37,7 %	0,0 %	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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit 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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	62,3	370,68
3	685,00	37,7	258,25
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			628,93

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		628,93 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	1,08
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	713,21 €/m² BGF
	rd.	713,00 €/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: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe und Überdachung	4.000,00 €	
Balkon	5.000,00 €	
Summe	9.000,00 €	

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	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	5.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus
Das ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	1,0

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1971 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 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 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 55 Jahren =) 1971.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und

- ein fiktives Baujahr 1971

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. 3 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).
Aufgrund der Lage im Stadtteil Heeren-Werve und der kurzen Restnutzungsdauer wird sachverständig jedoch ein Abschlag von 3% als marktgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor wird daher mit 1,0 angesetzt.

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		-25.000,00 €
• Bauschäden- und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben.
Bei Anwendung des 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.

9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

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

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2110 €/m²		
Gemeinde	Kamen		
Immobilienrichtwertnummer	60502		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-2.2 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1967	1971	2,3 %
Wohnfläche	130 m²	170 m²	-15.2 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0,0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.7 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	480 m²	600 m²	3,4 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.890 €/m²**	

9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

1.890 €/m²	x	169,52 m²	=	320.393 €
vorläufiger Vergleichswert			rd.	320.000 €
Marktanpassungsfaktor				1,05
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				336.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	-	25.000 €
Der Vergleichswert ergibt somit		311.000 €
	rd.	**311.000 €**

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. **323.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt rd. **314.000** €.

Trotzt rechtzeitig schriftlich angekündigter Ortstermine war es nicht möglich, eine Innenbesichtigung durchzuführen. Aus diesem Grunde wird ein **Risikoabschlag in Höhe von rd. 15 %** vorgenommen.

Sachwert inkl. Sicherheitsabschlag:	**323.000 € x 0,85 =**	**rd. 275.000 €**
Vergleichswert inkl. Sicherheitsabschlag:	311.000 € x 0,85 =	rd. 264.000 €

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 Zweifamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück in

In der Bredde 22, 59174 Kamen

Grundbuch von:	Kamen
Blatt:	Teil aus 5584
Gemarkung:	Heeren-Werve
Flur:	1
Lfd. Nr. 1	Flurstück: 196

zum Wertermittlungsstichtag **25.02.2026 in <u>unbelastetem</u> Zustand** geschätzt mit rd.

275.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

relativer Verkehrswert: **1.622 €/m² WF/NF**

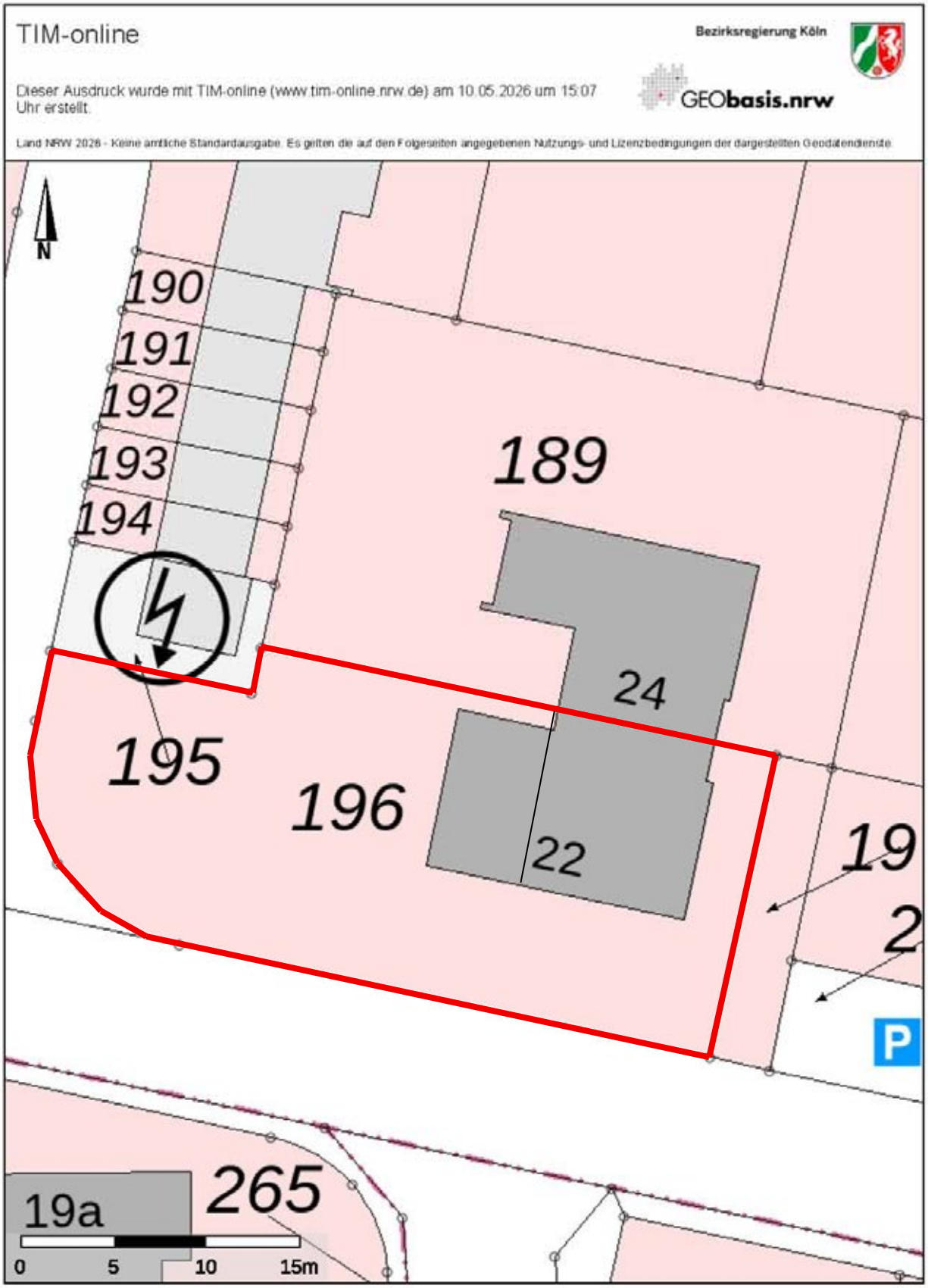
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt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

Lünen, den 15.05.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

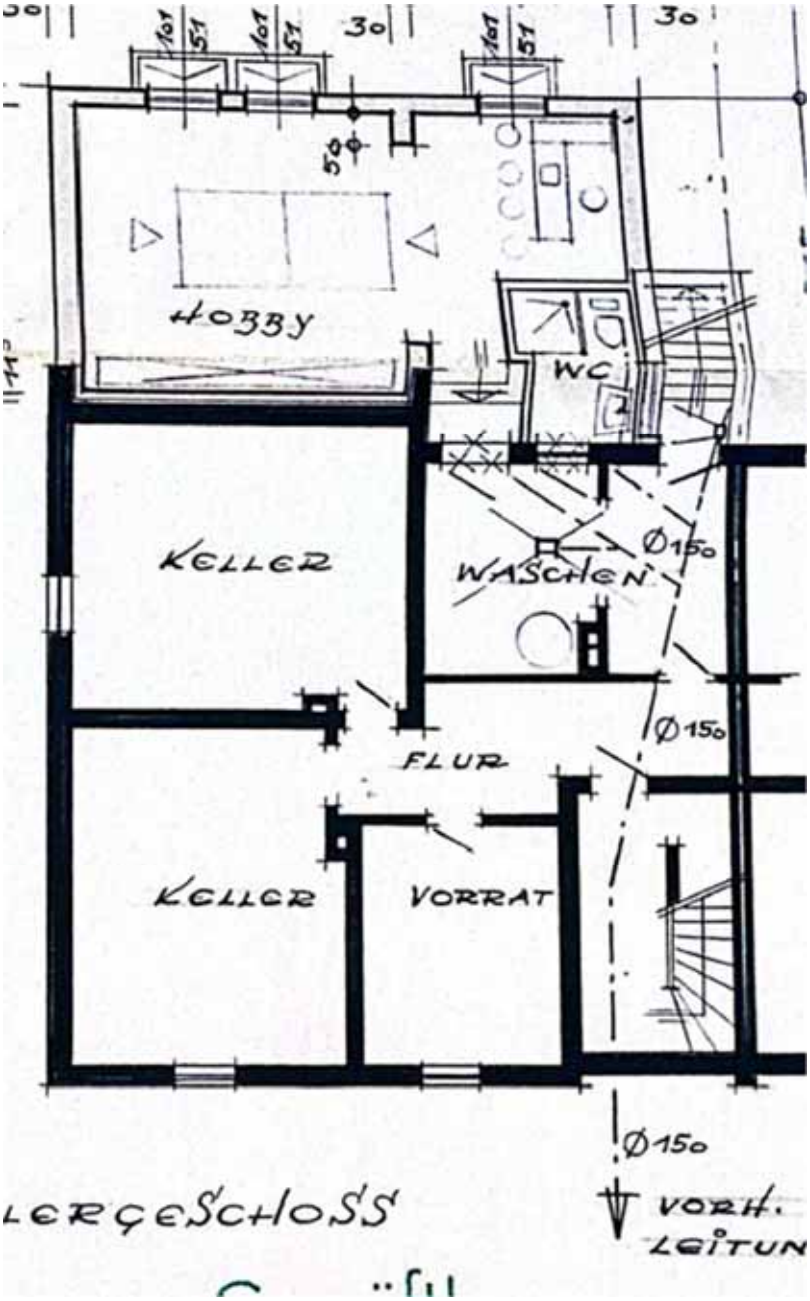
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11.2 Flurkarte

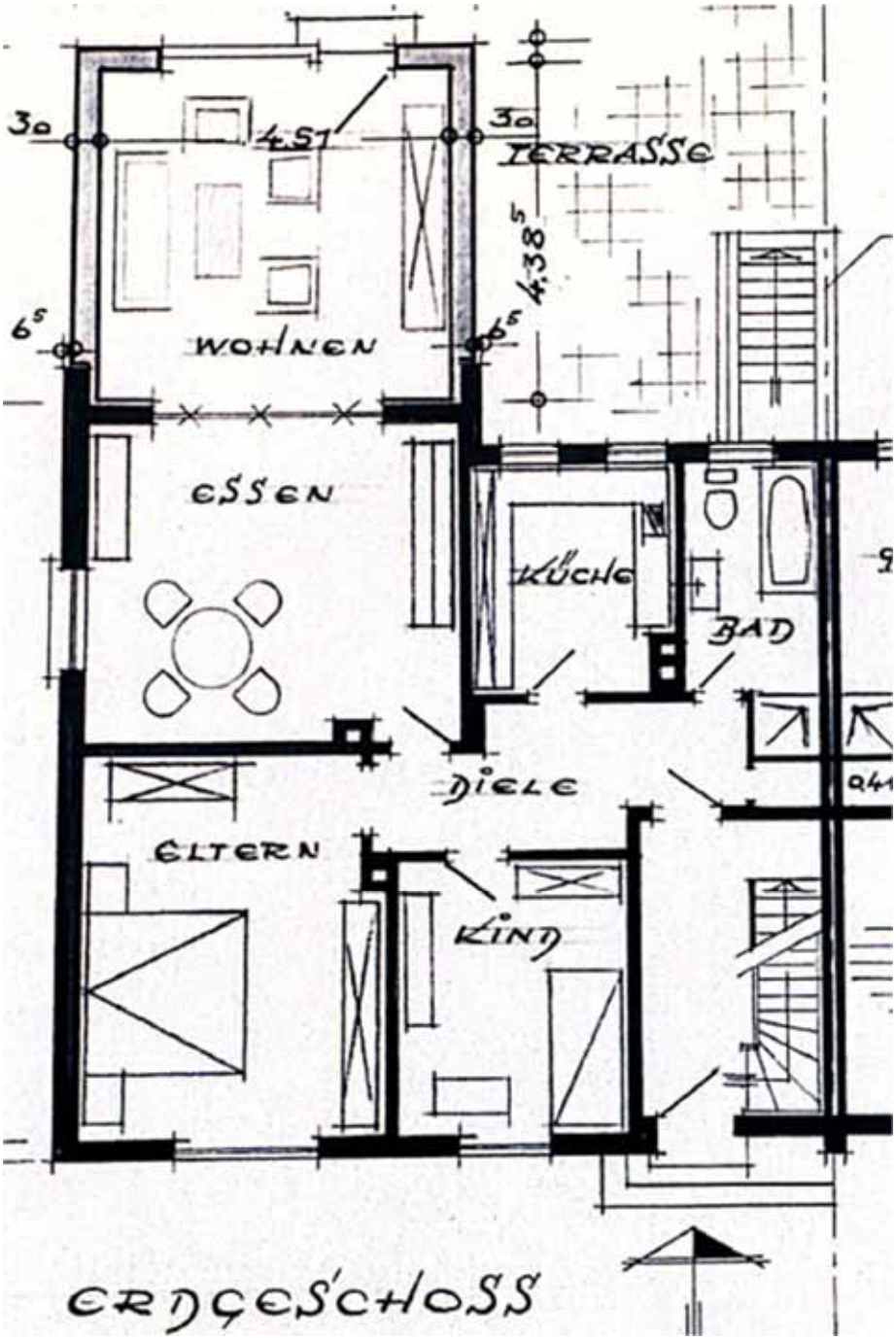


11.6 Grundrisse /Schnitt

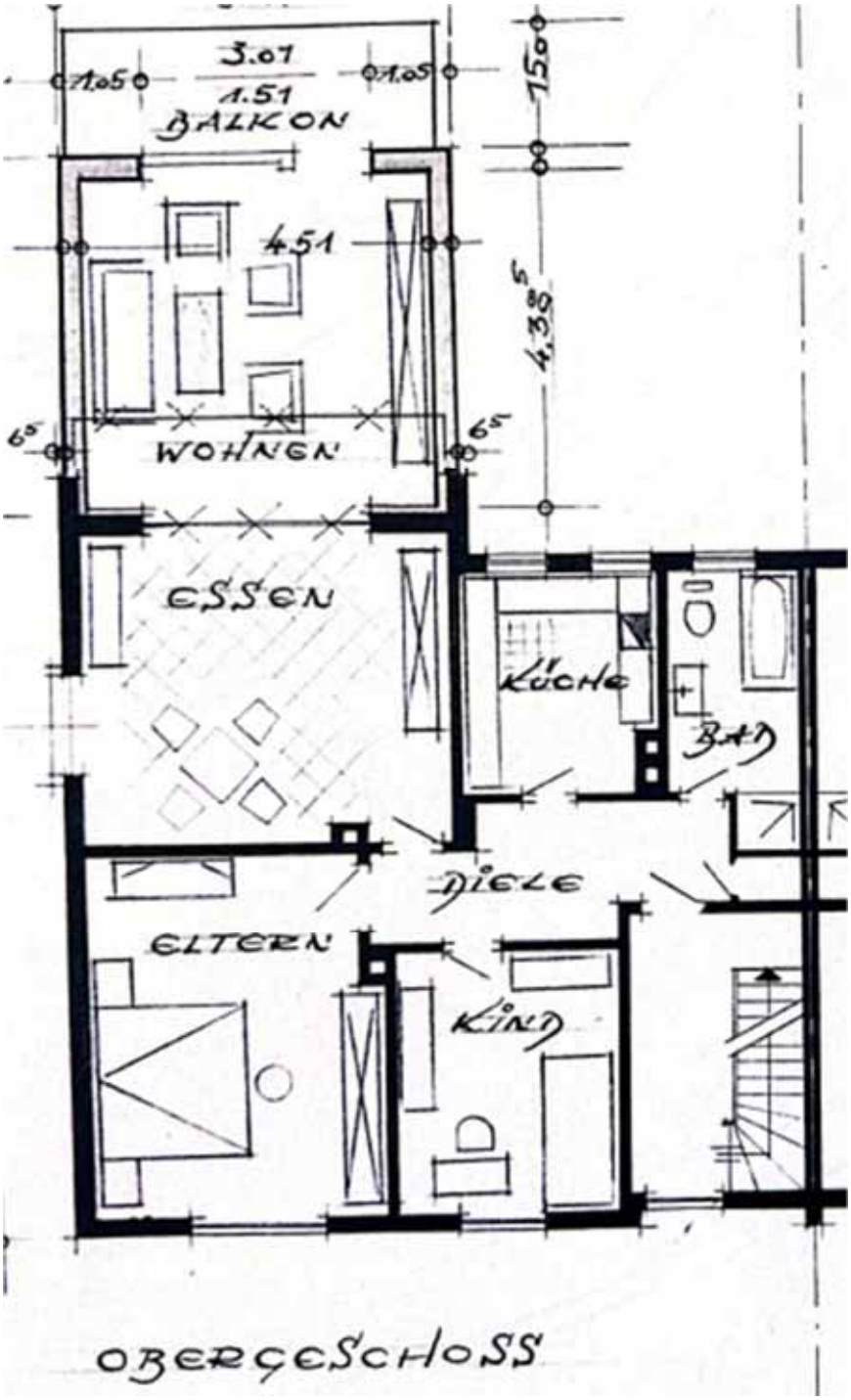
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



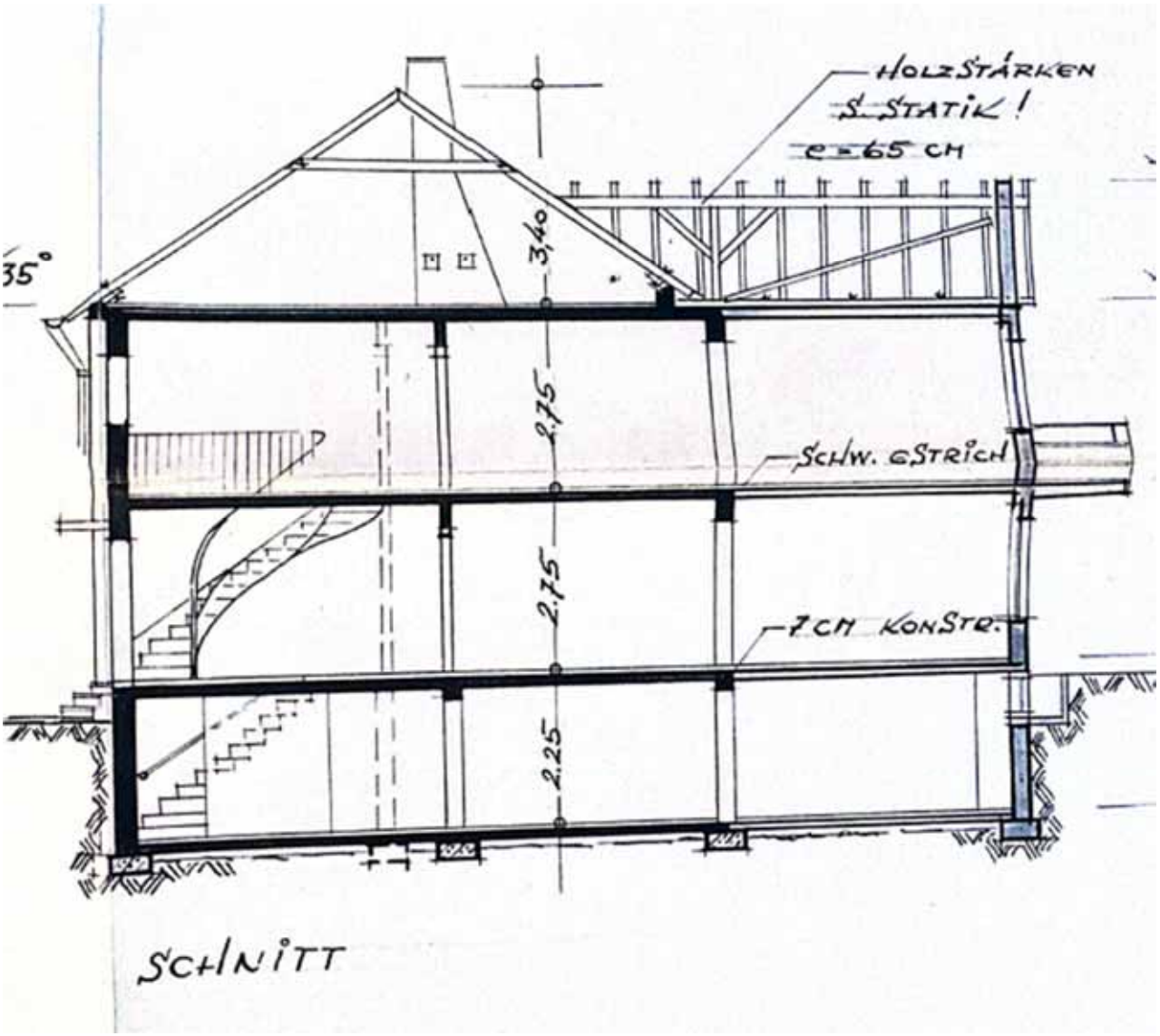
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss


HOLZSTÄRKEN
S. STATIK!
e=65 CM
35°
3,40
2,75
SCHW. ESTRICH
2,75
7 CM KONSTR.
2,25
SCHNITT

Schnitt

11.7 Fotos



Südostansicht



Südwestansicht



Westansicht



Eingangstür



Westansicht