



Datum: 07.11.2025

Gutachten-Nr.: 6420-25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Nebengebäude und Massivgarage  
bebaute Grundstück in  
**Hagenstraße 42, 59379 Selm**



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: Selm

Blatt: 888

Gemarkung: Selm

Flur: 9

Flurstück: 889

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 23 K 3/25

Wertermittlungstichtag: 08.07.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 160.000,- €**

**in Worten: einhundertsechzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung und Baugrund.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	11
3.1	Grundbuch .....	11
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	12
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	12
3.4	Denkmalschutz.....	12
3.5	Bauleitplanung .....	12
4	Gebäudebeschreibung.....	13
4.1	Gebäude .....	13
4.1.1	Vorbemerkung.....	13
4.1.2	Energetische Qualität.....	13
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung.....	15
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1 .....	16
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	17
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	18
4.5	Beschreibung des Bauteils 2 -Nebengebäude .....	20
4.6	Beschreibung des Bauteils 3.....	20
4.7	Außenanlagen.....	21
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	22
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	24
6	Grundstückszubehör .....	24
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	25
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV).....	25
9	Verkehrswertermittlung .....	26
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	26
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
9.3	Bodenwertermittlung .....	29
9.4	Sachwertermittlung .....	31
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
9.4.3	Sachwertberechnung .....	35
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	36
9.5	Vergleichswertermittlung.....	42
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	42
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	44
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	45
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes.....	45
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	46
10	Lasten und Beschränkungen .....	47
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	49
12	Anlagen .....	51
12.1	Lagepläne .....	51
12.2	Flurkarte .....	53

12.3	Luftbild und Bauteile.....	54
12.4	Auskünfte .....	55
12.4.1	Baulastauskunft.....	55
12.4.2	Altlastenauskunft.....	56
12.4.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	57
12.4.4	Anliegerbescheinigung.....	60
12.4.5	Wohnungsbindung .....	61
12.4.6	Bergbauauskunft .....	62
12.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	66
12.6	Grundrisse /Schnitt.....	67
12.7	Fotos .....	71
12.7.1	Außenfotos.....	71
12.7.2	Erdgeschoss .....	75
12.7.3	Obergeschoss .....	77
12.7.4	Dachgeschoss.....	78

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 23 K 3/25
Auftrag vom:	21.05.2025 (Posteingang: 02.06.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude und Massivgarage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2025
Qualitätsstichtag:	08.07.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.07.2025 Teilnehmer: Eigentümer und 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.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Selm
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Selm
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Selm
- Baulastenauskunft der Stadt Selm
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Selm 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 Selm zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Selm
- Auskunft der Stadt Selm zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Selm
Stadtteil:	Mitte

*Quelle: Wikipedia*

Die Stadt Selm gehört zum Kreise Unna, liegt 33 km nördlich von Dortmund an der B 236 und hat ca. 27.600 Einwohner.

Die kreisangehörige Stadt Selm gliedert sich in vier Stadtteile. Dem im Norden des Stadtgebiets gelegenen namensgebenden Selm fügt sich südlich Beifang an. Im Südwesten des Stadtgebiets liegen der Verwaltungssitz Bork (mit den Bauerschaften Altenbork, Hassel und Netteberge) und östlich davon Cappenberg.

Selm schloss sich 1975 im Zuge der Gebietsneuordnung mit der ehemaligen Gemeinde Bork zur Großgemeinde zusammen. Die Gemeinde hat Grund- und Hauptschulen, Realschule, kleinere und mittlere Industrie- und Gewerbebetriebe (Herstellung von permanent magnetischen Erzeugnissen und Textilien, Druckerei, Elektro- Industrie, Transportbetonwerk, Papier- und Pappenfabriken u.a.).

In verhältnismäßig geringer Entfernung beginnen die Feld-, Wiesen- und Waldfluren des Münsterlandes. Ebenfalls kurzfristig erreichbar ist der Ternscher See, so dass die Naherholungsmöglichkeiten als gut zu bezeichnen sind. Durch entsprechende Infrastruktur der Stadt Selm werden die Naherholungsmöglichkeiten noch erweitert.

Da Selm auch in noch angemessener Zeit verkehrsmäßig von den Zentren des Ruhrgebietes erreichbar ist, kann die örtliche Lage als noch günstig angesehen werden.

Selm grenzt an folgende Gemeinden (von Norden beginnend): Lüdinghausen, Nordkirchen, Werne, Lünen sowie Waltrop, Datteln Olfen.

Die Stadt Lünen befindet sich südlich und die Stadt Werne östlich der Stadt Selm in ca. 13 km.

**Mikrolage:**

Das zu bewertendes Grundstück befindet sich in innerstädtischer Lage der Stadt Selm, östlich der Kreisstraße (B 236) und südlich der Brückenstraße. Die Hagenstraße ist eine überwiegend von Wohnbebauung geprägte Nebenstraße mit direkter Anbindung an das umliegende Straßennetz. Die Lage ist durch eine dichte, gewachsene Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bebauung ist kleinteilig und die Grundstücke sind in der Regel durch private Gartenflächen strukturiert.

Nördlich des Grundstücks verläuft der Selmer Bach. Direkt südlich angrenzend liegt eine Kindertagespflegeeinrichtung. Weitere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäft, sind im nahen Bereich rund um die Kreisstraße (B 236) vorhanden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nahegelegene Kreisstraße, die zur B 236 führt. Überregionale Verbindungen sind über die A2 (Anschlussstelle Dortmund-Nordost) im Süden erreichbar.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Selm:	650 m
Bushaltestelle:	400 m
Bahnhof Selm-Beifang:	1,8 km
Autobahnauffahrt:	15 km
Flughafen Dortmund:	38 km
Kindergarten:	400 m
Grundschule:	750 m
Sekundarschule:	1,1 km
Gymnasium:	650 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 650 m entfernten Stadtkern von Selm vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere 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.

Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Selm	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	26.767	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,6	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,2	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,8	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,6	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	70,7	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	58,1	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	12,7	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	21,9	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	11,6	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,8	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,3	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,1	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	47,4	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,3	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Selm	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,9	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,1	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,5	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	46,9	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	61,1	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,8	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	20,7	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,1	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	16,0	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	12,3	14,8	16,5
Altersarmut (%)	3,6	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	9,5	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	8,1	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. :	12 m
mittlere Tiefe, ca. :	38,5 m
mittlere Breite, ca. :	12 m
Grundstücksgröße:	472 m <sup>2</sup>
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 Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB), Straßenbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG **nicht** mehr anfallen.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, 30er Zone

Straßenausbau: Die Hagenstraße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit befestigten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

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

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

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

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

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

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

*„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Hermann V sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung Hermann V ist die Gewerkschaft Hermann V GmbH, Duisburg.*

*(...) .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 1920er 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:

*„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“*

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

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 26.05.2025 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Selm	
Blatt:	888	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Selm
	Flur:	9
	Flurstück:	889
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen, Hagenstraße 42
	Größe:	472 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen:	

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

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wasserwerk für das nördliche westfälische Kohlenrevier in Gelsenkirchen folgenden Inhalts: Das Wasserwerk für das Nördliche westfälische Kohlenrevier in Gelsenkirchen ist berechtigt auf dem oben bezeichneten Grundstück, soweit es sich um Straßenflächen oder Vorgärten handelt, Wasserleitungen mit Zubehör zu erstellen und zu halten, sowie dieses Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes, sowie der Auswechslung und Unterhaltung der Leitungen jederzeit durch einen Beauftragten betreten zu lassen, wobei das Wasserwerk etwaige Schäden trägt oder erstattet. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 23. August 1950 eingetragen am 16. Oktober 1950 in Selm Band 40 Blatt 1026 und nach hier zur Mithaft übertragen am 22. Dezember 1972, am 27. April 1967 umgeschrieben.

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 11.03.2025*

Anmerkung:

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

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf 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 Selm mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Hermann-Siedlung, Teilbereich III“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:  
WA = allgem. Wohngebiet  
1-2-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,4  
Der Bebauungsplan ist weiterhin existent. Jedoch weist die Stadt Selm darauf hin, dass Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen.

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand: baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### 4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Nebengebäude, 1-geschossig, Flachdach, nicht unterkellert
Bauteil 3:	Massivgarage mit Flachdach
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	1986: Fassadenverblendung 2017: Gaszentralheizung 2017: Badsanierung im Erdgeschoss und Küche saniert
sonstige bauliche Änderungen:	1981-83: Aufstockung des Wohnhauses (OG und DG neu) 1983: Garagenverlängerung
fiktives Baujahr:	Bauteil 1: $0,75 \cdot 1983 + 0,25 \cdot 1920 =$ fiktives Baujahr 1967
Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	überwiegend einfach
Bauweise:	1-seitig angebaut

Bauteil:	1	2	3
Baujahr:	ca. 1920	1920	1966
fiktives Baujahr	1967		
Alter:	ca. 58 Jahre	105 Jahre	59 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 25 Jahre	0 Jahre	geschätzt 10 Jahre

## 4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 1:

- Durchgangsraum/Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Kriechkeller: Hausanschlussraum (3 Stufen tiefer)
- Bad
- überdachte Terrasse
- überdachter Innenhof, ohne Baugenehmigung errichtet

1. Obergeschoss:

Wohnung 2:

- Flur
- Wohnzimmer
- Kind 1
- Küche
- Bad

Dachgeschoss:

- Flur
- Abstellkammer
- Abstellraum
- Eltern

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

tlw. zweckmäßig, jedoch überwiegend entspricht der Grundriss nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (Durchgangsräume, Zugang zu Bad durch die Küche

Wohnung Nr. 2: Es fehlt eine Abschlusstür zur Treppe. Derzeit ist nur ein Vorhang vorhanden. Die Wohnung ist so nicht in sich nicht abgeschlossen.

Besonnung/Belüftung:

gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Klinker (nicht hinterlüftet)	
Innentreppen:	EG - OG:	Holztreppe mit Setz- und Trittstufen, mit Textiloberbelag, Wandbelag: Feuchtraumpaneele
	DG:	Holztreppe, mit Holzhandlauf
Hauseingangstür:	1 flg. Aluminiumkonstruktion, voll verglast, mit Isolierverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Nebenausgangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss	

## 4.4 Innenausbau/Ausstattung

### Erdgeschoss:

#### Badezimmer

(saniert im Jahr 2017)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelage:	abgehängen, LED-Beleuchtung
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Eckdusche mit Echtglas, WC, Waschbecken in Porzellan mit wandhängendem Unterschrank, Handtuchheizkörper

#### Küche

- 1 Stufe tiefer –

(saniert im Jahr 2017)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete mit Anstrich, Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	abgehängte Decke mit LED-Leuchten und Tapete

#### Wohnzimmer, Schlafzimmer, Durchgangsraum

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Tapete, unterschiedliche Sorten
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneel

### Obergeschoss:

#### Küche

Bodenbelag:	Textilbelag auf Holzdielen
Wandbelag:	Tapete, Fliesenspiegel aus den 70ern
Deckenbelag:	Holzverkleidung

#### Flur

Bodenbelag:	Textilbelag auf Holzdielen
Wandbelag:	Feuchtraumpaneel
Deckenbelag:	Holzverkleidung

#### Wohnzimmer

Bodenbelag:	Textilbelag auf Holzdielen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzverkleidung

#### Kind 1

- Rohbauzustand -

Bodenbelag:	Spannplatten geschraubt
Wandbelag:	Reibputz auf ½ cm starkem Styropor

## Dachgeschoss:

Eltern, Abstellraum, Flur

Bodenbelag: durchgehend unterschiedliche Sorten Textilbelag  
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich  
Deckenbelag: Holzverkleidung, Dachschrägen tlw. Feuchtraumpaneele,  
tlw. Gipskarton, tlw. Tapete  
Sonstiges: Im Drempebereich, straßenseitig Staufläche

Fenster: EG-OG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
mit Rollläden aus Kunststoff, 1 Rollladen im OG elektrisch be-  
trieben

DG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Wohnungseingangstür: EG: normale Zimmertür mit Futter und Bekleidung  
DG: fehlt

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz  
durchschnittliche Ausstattung, Satellitenanschluss

Warmwasserbereitung: zentral über Heizung

Art der Beheizung: Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasser-  
speicher (aus 2017)  
Die Heizungsanlage befindet sich in Bauteil 2.

Heizkörper: tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen,  
tlw. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen

Bauzustand: Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem stark abgewohn-  
ten bis kernsanierungsbedürftigen Zustand.  
Nahezu alle Bauteile weisen wirtschaftliche Abnutzung, Feuchtig-  
keits- oder Ausführungsmängel auf.  
Ein erheblicher Sanierungsaufwand ist erforderlich, um den ur-  
sprünglichen Gebrauchswert wiederherzustellen.

Instandhaltungszustand: unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### 4.5 Beschreibung des Bauteils 2 -Nebengebäude

Das massiv gemauerte Nebengebäude ist in zwei Räume unterteilt:

- Abstellraum
- Heizungsraum
  
- Im diesem Nebengebäude befindet sich eine Gastherme.
- Diese Gastherme dient zur Erzeugung von Warm- und Kaltwasser.
- Die Anlage umfasst ein entsprechendes Ausdehnungsgefäß und einen Warmwasserspeicher.
- Die gesamte Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2017.
- Der Gasanschluss für das Haus befindet sich ebenfalls in diesem Schuppen.
  
- Decke: Er verfügt über eine Holzbalkendecke, teilweise ist eine Betondecke vorhanden.
- Boden: Der Boden in dem Schuppen besteht aus Beton unterschiedlicher Sorten. Dieser Boden ist überwiegend gerissen.
- Fenster/Wände: Es wurden Holzfenster verbaut und Feuchtigkeitsschäden an den Wänden festgestellt.
- Zusammenfassend besitzt der Schuppen keinen Wert, allerdings ist hier der Hausanschluss und die Heizungsanlage.

#### 4.6 Beschreibung des Bauteils 3

Massiv gemauerte Garage mit Pultdach, in Überlänge

Tor:	Stahlschwingtor, elektrisch betrieben
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Putz mit Anstrich
Rinnen und Fallrohre:	Kunststoff
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Metallrohrkonstruktion mit Wellfaserplatten/Wellasbestplatten
Belichtung:	Glasbausteine, tlw. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Nebenausgangstür:	Aluminiumkonstruktion mit Drahtglas
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden

## 4.7 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 2 PKW, tlw. befestigt mit Rasengittersteinen, tlw. wasserdurchlässigen Pflastersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: wasserdurchlässige Pflastersteine Terrasse: Betonplatten Wohnwege: Betonplatten vor der Garage: wasserdurchlässige Pflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: Rasen, Sträucher, Kiesbett  Garten: überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Büsche
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung hinter dem Bauteil 2– kein Wert  Anbau in Holzkonstruktion hinter dem Bauteil 2– abrisssreif  Überdachung in Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung zwischen Garage und Haus – ohne Baugenehmigung und stark schadhaft  Holzgartenhaus, davor befestigt mit Betonplatten - abrisssreif  große Fläche, mit Styroporabdeckung (über ehem. Pool)  Es sind diverse Unterstellkonstruktionen vorhanden, denen allerdings aufgrund des mangelhaften Zustands und kein Wert beigemessen wird. Zudem sind sie ohne Baugenehmigung grenzständig errichtet.
Einfriedungen:	niedrige Mauer, verklinkert, Mauer zwischen Haus und Garage mit Kunststofftür mit Zylinder-Einsteckschloss, Lamellensichtschutzzäune
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

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

#### Bauteil 1

##### Allgemeiner Zustand

Bei der Begehung wurde festgestellt, dass sich die Wohnungen insgesamt in einem vollständig renovierungsbedürftigen Zustand befinden. Der Innenausbau ist wirtschaftlich abgenutzt, teilweise provisorisch und unfachmännisch ausgeführt.

##### Dach- und Außenbereich

Ortsgang (gartenseitig): Es fehlt ein Dachziegel.

Faserplattenverkleidung unter der Regenrinne (gartenseitig): Starke Beschädigungen vorhanden; die Verkleidung ist erneuerungsbedürftig.

#### Erdgeschoss

Wohnungseingangstür: Die Zarge ist beschädigt.

Treppe zum Obergeschoss: Der Textiloberbelag ist stark abgenutzt.

Der Innenausbau ist wirtschaftlich abgenutzt und sanierungsbedürftig.

#### Obergeschoss

Badezimmer: keine Innenbesichtigung möglich gewesen, es soll wirtschaftlich abgenutzt und kernsanierungsbedürftig sein.

##### Küche:

Die Küche befindet sich in einem wirtschaftlich abgenutzten und erneuerungsbedürftigen Zustand.

##### Wohnzimmer:

Der Wandaufbau wurde mit Reibputz auf ca. 5 mm starkem Styropor ausgeführt. Diese Ausführung ist unfachmännisch und mangelhaft; eine vollständige Erneuerung ist erforderlich.

Der elektrische Rollladenschalter ist mangelhaft eingebaut.

Der Holzrollladenkasten ist unzureichend verkleidet.

Insgesamt sind die wirtschaftlich abgenutzt und sanierungsbedürftig.

## Dachgeschoss

### Abstellraum:

Die Dachdämmung hat sich vollständig gelöst und fällt herunter. Feuchtigkeitsschäden sind im Dach- und Fußbodenbereich sowie von außen im Bereich der Regenrinne und der darunterliegenden Verkleidung sichtbar.

Kunststofffenster sind teilweise blind.

Der Raum ist vollständig wirtschaftlich abgenutzt und kernsaniierungsbedürftig.

Der Innenausbau ist wirtschaftlich abgenutzt und saniierungsbedürftig.

## Außenanlagen

Die im Außenbereich verbauten Materialien stammen teilweise aus Eigenbau und besitzen keinen besonderen oder nachhaltigen Wert.

Der Bereich des ehemaligen Pools wurde inzwischen mit Styroporplatten abgedeckt. Diese Fläche weist keinen Nutz- oder Restwert mehr auf und ist als wertlos einzustufen.

Das vorhandene Holzgartenhaus befindet sich in einem deutlich beschädigten Zustand. Das Dach ist defekt, und von außen sind Undichtigkeiten sichtbar. Aufgrund des Alters, der Ausführung und des baulichen Zustands ist das Gartenhaus ohne wirtschaftlichen Wert.

Die Überdachung zwischen der Garage und dem Wohnhaus wurde ohne baurechtliche Genehmigung errichtet. Im Innenbereich sind deutliche Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Die gesamte Konstruktion wurde unfachmännisch sowohl an die Hausfassade als auch an die Garage angeschlossen, was zu weiteren Schäden geführt hat.

Die Terrassenüberdachung ist in einem stark geschädigten Zustand. Die Holzkonstruktion ist durchgefault und undicht, sodass diese als abrisssreif einzustufen ist. Der darunterliegende Betonplattenbelag weist umfangreiche Rissbildungen auf und ist ebenfalls erneuerungsbedürftig.

## Bauteil 2

Der Betonboden weist zahlreiche Risse auf.

An den Wandflächen bestehen Feuchtigkeitsschäden.

Der gesamte Bauteil ist ohne wirtschaftlichen Wert.

## Bauteil 3 – Garage

Die Garage weist ein Gefälle nach hinten auf.

Die Nebenausgangstür ist beschädigt.

Die Dachabdichtung (Bitumen-Schweißbahnen) wurde unfachmännisch verklebt, die Randeinfassungen sind nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fassade ist mangelhaft gestrichen und zeigt Mauerwerksrisse. Der Deckenbelag besteht aus einer Metallrohrkonstruktion mit Wellfaserplatten (möglicherweise asbesthaltig). Der Boden ist in unterschiedlichen Ausführungen vorhanden und teilweise gerissen.

## 5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

EG: In Küche und Badezimmer ist eine leichte Schiefelage spürbar.

## 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 <sup>2</sup>
<b>Bauteil 1</b>	EG	6,08	12,87	1	78,25
	OG	6,08	12,87	1	78,25
	DG	6,08	12,87	1	78,25
			BGF	Summe	234,75
<b>Bauteil 2</b>	EG	4,4	5,7	1	25,08
<b>Bauteil 3</b>	Garage	9,8	3,49	1	34,20

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV)

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.

	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung Nr. 1</b>				
Erdgeschoss				62,75
Terrasse, überdacht	6,08	3,31	0,25	5,03
			<b>Summe</b>	<b>67,78</b>
<b>Wohnung Nr. 2</b>				
Obergeschoss				60,86
Dachgeschoss				32,07
			<b>Summe</b>	<b>92,93</b>
		<b>Wohnfläche</b>	<b>insgesamt</b>	<b>160,71</b>

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag 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 = 180 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 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):		472 m <sup>2</sup>
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		472 m <sup>2</sup>
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		0 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		180 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
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 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		180 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulandes, gerundet:		180 €/m <sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	472	180,00 €	84.960,00 €
Gartenland:	0	- €	- €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	84.960,00 €
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>85.000 €</b>

## **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.

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

### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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 Erfahrungssätze in der üblicherweise

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteeinfluss 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	Bauteil 1: Zweifamilienhaus	Bauteil 2: Nebengebäude	Bauteil 3 Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	234,75 m <sup>2</sup>		34,20 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 08.07.2025 (2010 = 100)</b>	188,5		188,5
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	752,00 €/m <sup>2</sup> BGF		388,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.417,52 €/m <sup>2</sup> BGF		731,38 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	332.762,82 €		25.013,20 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	332.762,82 €		25.013,20 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre		10 Jahre
• prozentual	68,75 %		83,33 %
• Betrag	228.774,44 €		20.843,50 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	103.988,38 €		4.169,70 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	103.988,38 €	1.000,00 €	4.169,70 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>109.158,08 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>9.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 118.158,08 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>85.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 203.158,08 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>1,06</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 215.347,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert</b>	– <b>58.000,00 €</b>
	<b>= 157.347,56 €</b>
	<b>rd. 157.000,00 €</b>

#### 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 Beispielfall 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 ausgebauten 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: Bauteil 1: 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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,5 %	10,5 %	0,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Bauteil 1: Zweifamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	89,5	671,25
3	865,00	10,5	90,83
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 762,08 gewogener Standard = 2,1			

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 762,08 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 752,17 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 752,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 3 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:

#### Bauteil 3 Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. einfach	×	0,80
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>388,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	388,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

### Besondere Einrichtungen

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

## Regionalfaktor

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

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung und Einfriedigung	2.000,00 €
Summe	9.000,00 €

## 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: Bauteil 1: Zweifamilienhaus

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	2,0	

Ausgehend von den 2 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 (2025 – 1967 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ 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 (2025 – 55 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1: Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 3 Garage**

Das 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1966 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 59 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

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

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 3 Garage“ in der Wertermittlung

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

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 6 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier wurde bereits sachverständig aufgrund des Sanierungsstaus ein 5% Abschlag für das Sanierungsrisiko berücksichtigt.

### **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	-58.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-45.000,00 €
• Abriss der Unterstellkonstruktionen/Gartenhaus im Garten	-3.000,00 €
Summe	-58.000,00 €

## 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 Vergleichsverfahrens 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 m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, 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](http://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](http://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 (€/m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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		Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1640 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Selm		
Immobilienrichtwertnummer	100502		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-2.2 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1921	1920	-0.3 %
Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	-16.3 %
Ausstattungs-klasse	einfach	einfach	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.7 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.3 %
Grundstücksgröße	430 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>	1.4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.410 €/m<sup>2</sup></b>	

### 9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$1.410 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 161,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 227.010 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 224.000 €

Marktanpassungsfaktor 0,95  
 sachverständig angesetzt: Sanierungsrisiko

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 224.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes: siehe Sachwertermittlung

wirtschaftliche Wertminderung	-	10.000 €
Baumängel und Bauschäden, alterswertgeminder	-	45.000 €
Abriss der Unterstellkonstruktionen/Gartenhaus	-	3.000 €
Garage		4.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 170.000 €  
rd. **170.000 €**

## 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. **157.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **170.000,00 €**.

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 Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude und Massivgarage bebaute Grundstück in

### **Hagenstraße 42, 59379 Selm**

Grundbuch von: Selm

Blatt: 888

Gemarkung: Selm

Flur: 9

Flurstück: 889

zum Wertermittlungsstichtag **08.07.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**160.000,- €**

**in Worten: einhundertsechzigtausend Euro**

#### **Relative Werte**

relativer Bodenwert:	528,90 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-360,90 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>995,58 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohhertrag:</b>	<b>16,59</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,12</b>

## 10 Lasten und Beschränkungen

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

### Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wasserwerk für das nördliche westfälische Kohlenrevier in Gelsenkirchen folgenden Inhalts: Das Wasserwerk für das Nördliche westfälische Kohlenrevier in Gelsenkirchen ist berechtigt auf dem oben bezeichneten Grundstück, soweit es sich um Straßenflächen oder Vorgärten handelt, Wasserleitungen mit Zubehör zu erstellen und zu halten, sowie dieses Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes, sowie der Auswechslung und Unterhaltung der Leitungen jederzeit durch einen Beauftragten betreten zu lassen, wobei das Wasserwerk etwaige Schäden trägt oder erstattet. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 23. August 1950 eingetragen am 16. Oktober 1950 in Selm Band 40 Blatt 1026 und nach hier zur Mithaft übertragen am 22. Dezember 1972, am 27. April 1967 umgeschrieben.

#### **Bewertung:**

Die Eintragungsbewilligung konnte trotz intensiver Recherche beim Amtsgericht nicht gefunden werden.  
Das Recht ruht offensichtlich innerhalb des Vorgartens. Innerhalb dieser Fläche ist allein schon planungsrechtlich die Überbauung nicht zulässig, sodass die Nutzungseinschränkung des Grundstücks bzw. Vorgarten vernachlässigbar gering ist.  
Der Wertnachteil kann leider nur geschätzt werden.  
Der Wertnachteil wird daher geschätzt mit

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

### Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 11.03.2025*

#### **Bewertung:**

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

**Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.**

**Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.**

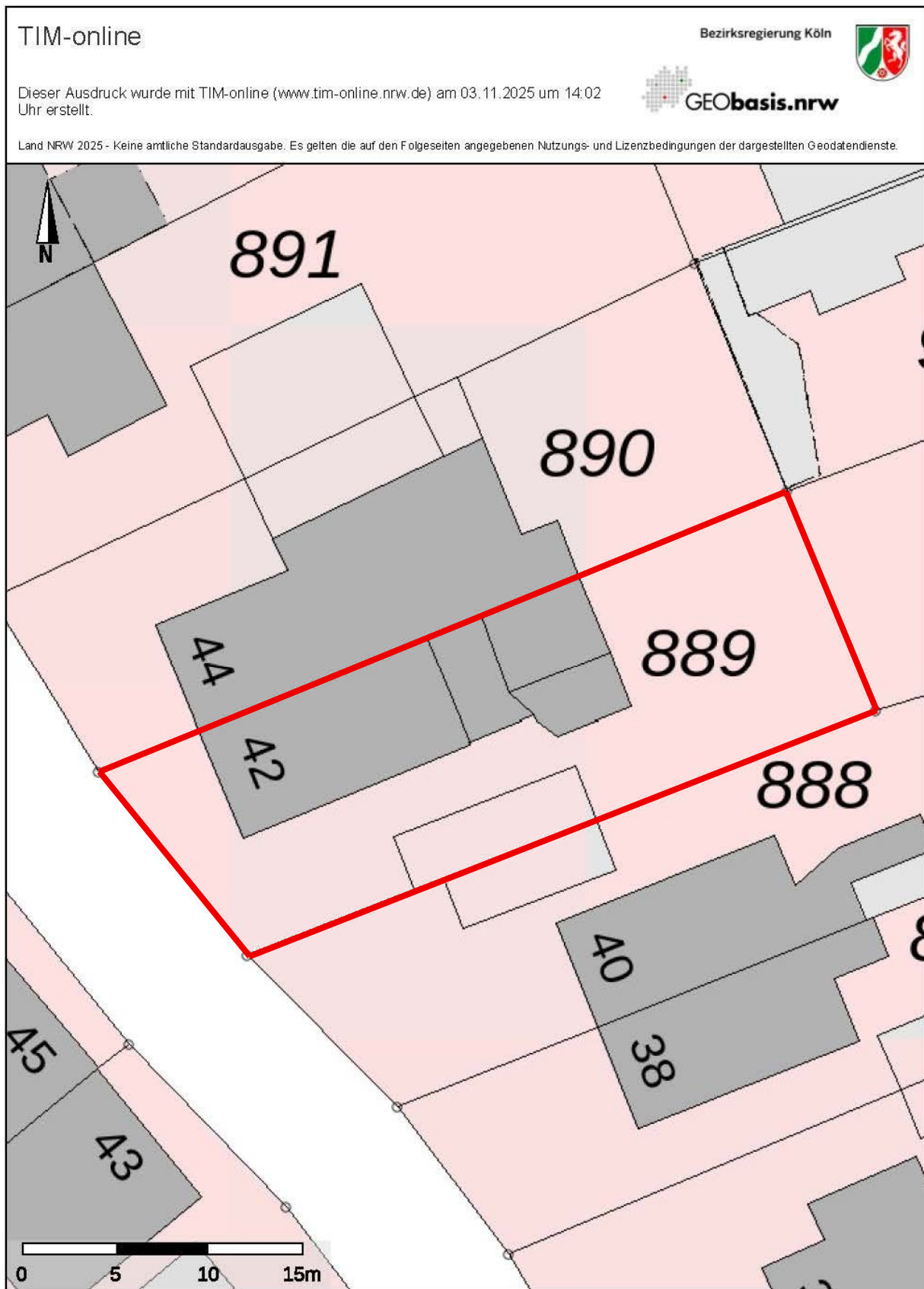
Lünen, den 07.11.2025

---

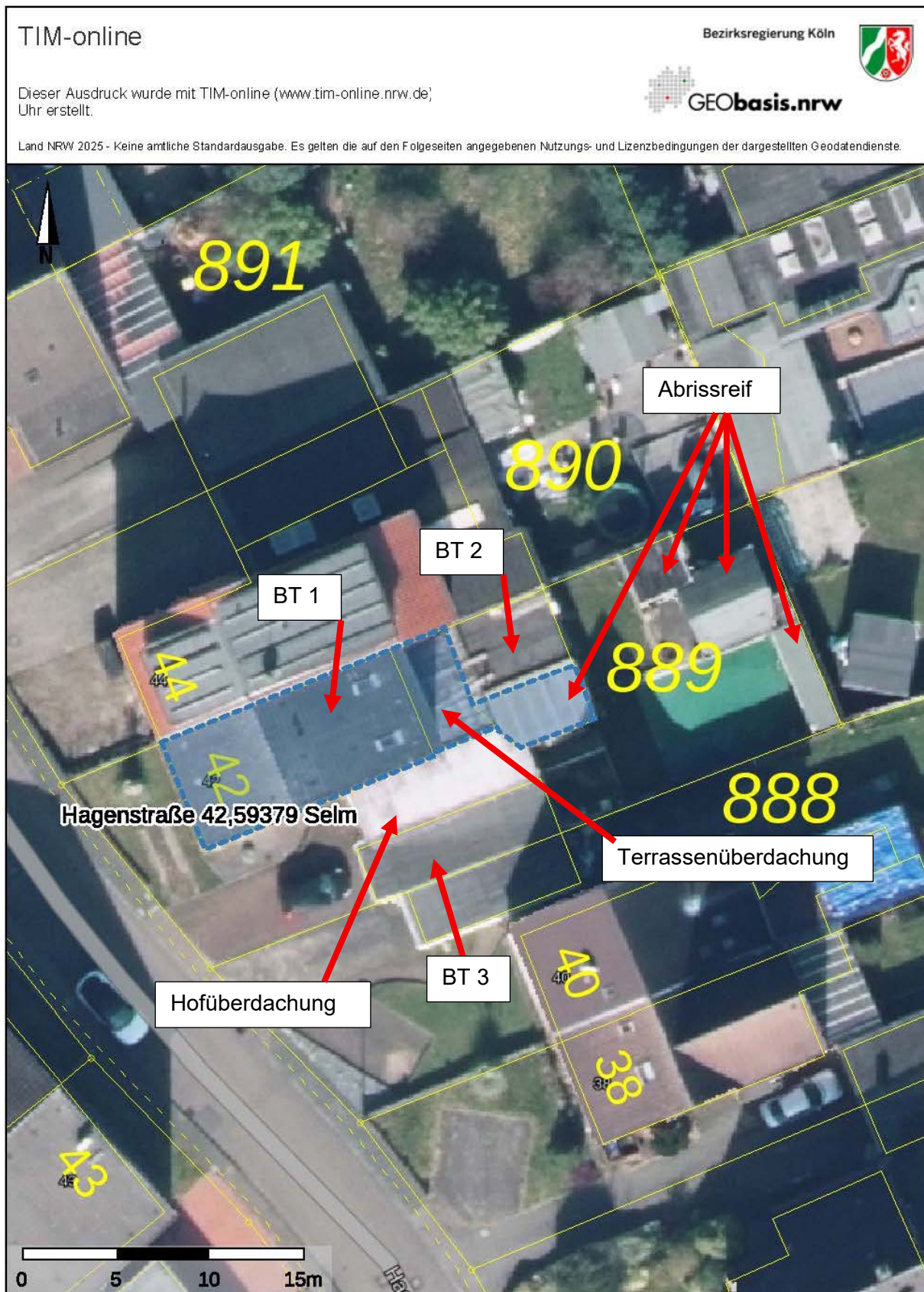
Dipl.-Ing. F. Afsin

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

## 12.2 Flurkarte

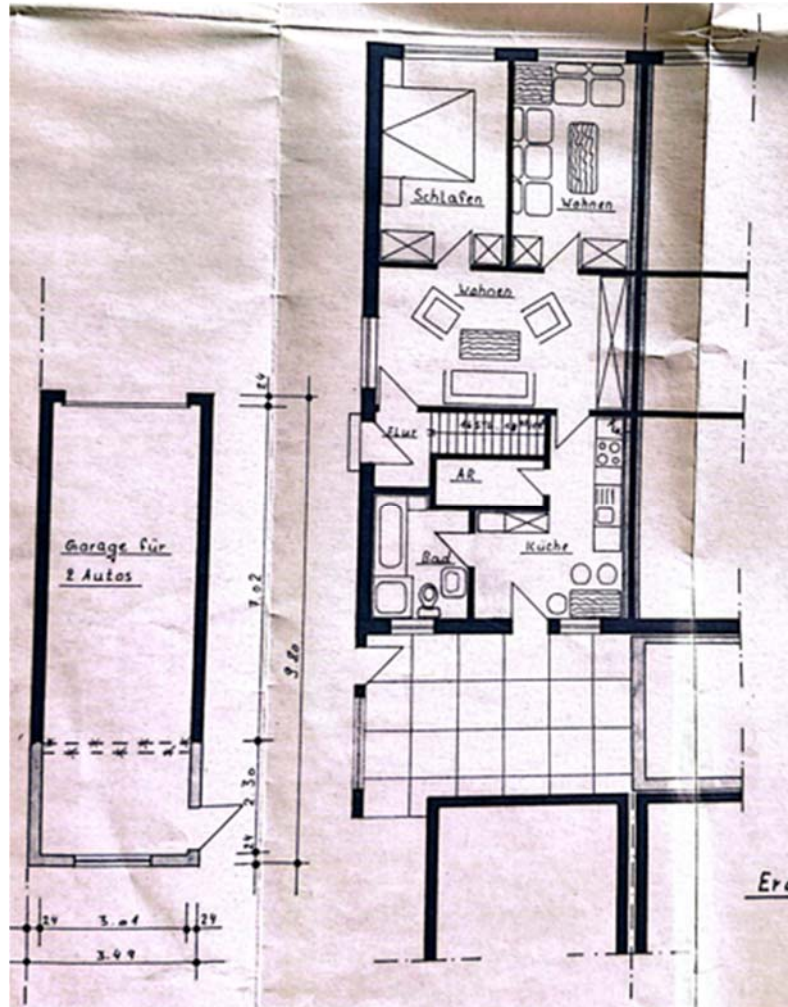


### 12.3 Luftbild und Bauteile

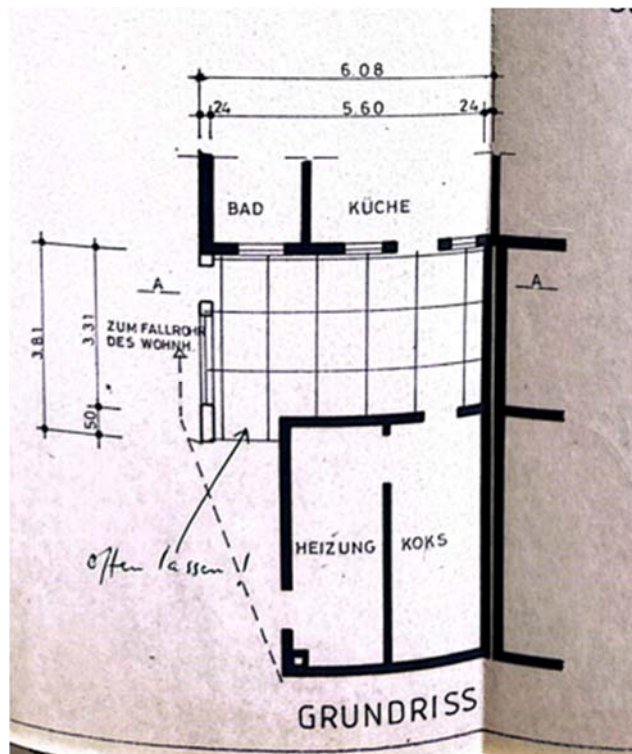


## 12.6 Grundrisse /Schnitt

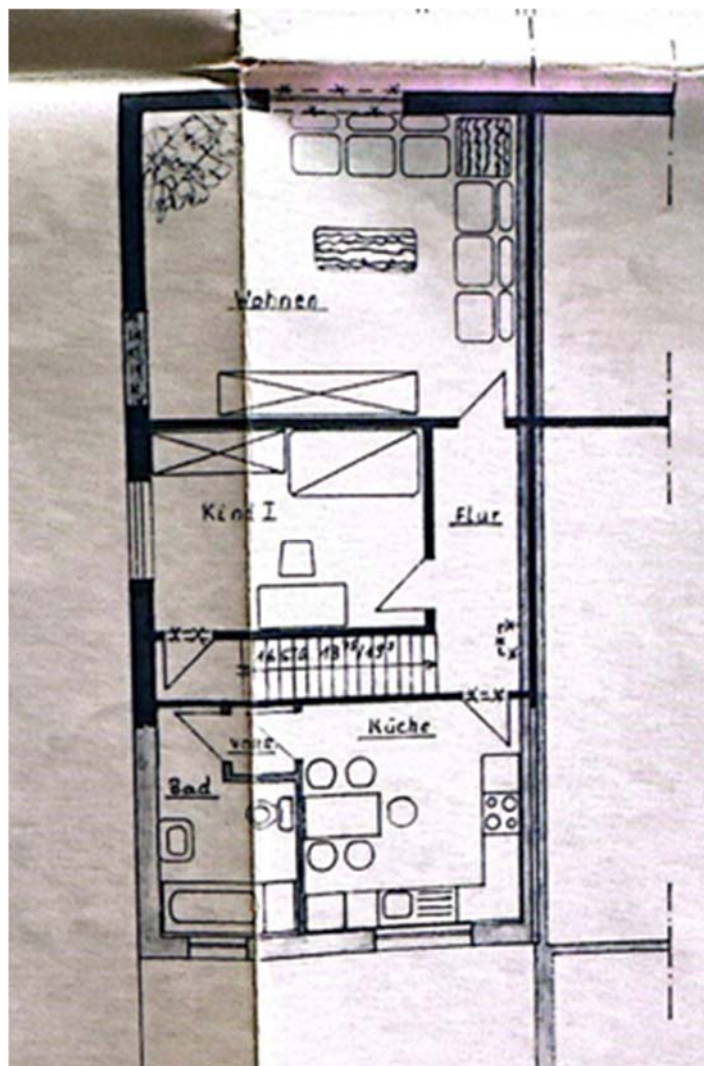
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

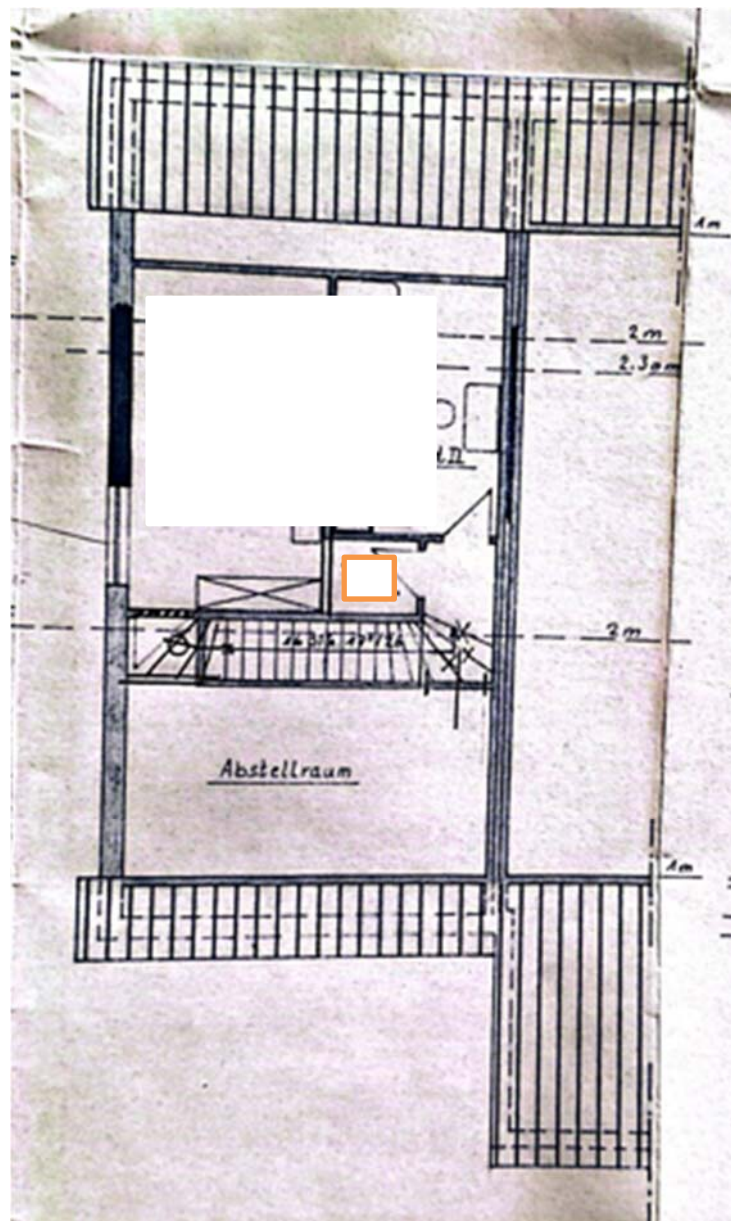


Erdgeschoss

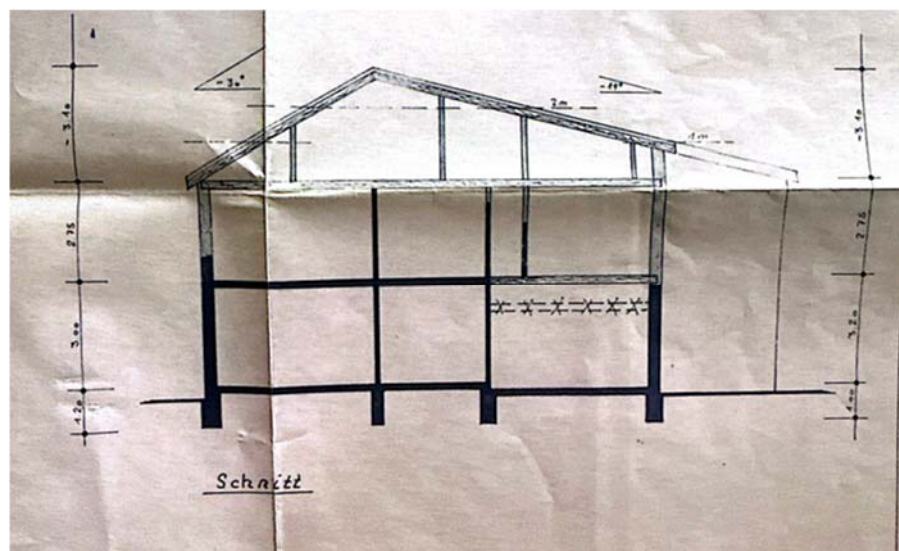


Erdgeschoss (Heizung, Koks und Terrassenüberdachung)

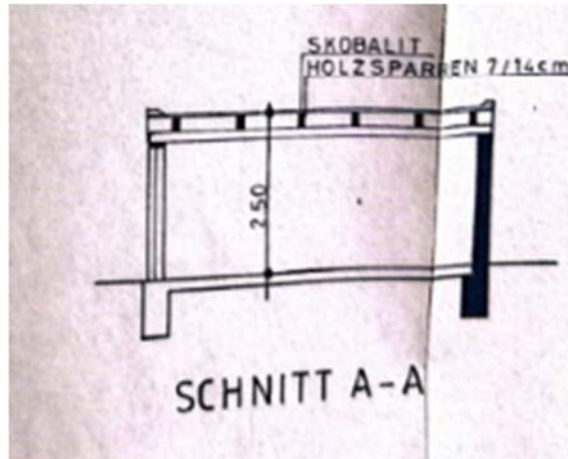




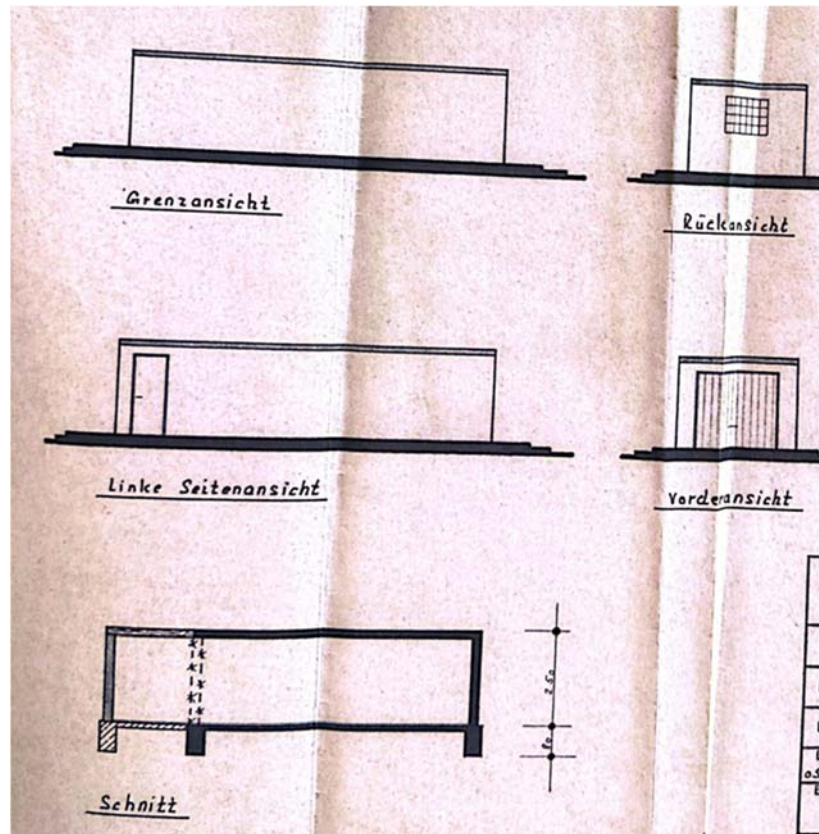
**Dachgeschoss**



**Schnitt**



Garagenanbau



Garage

## 12.7 Fotos

### 12.7.1 Außenfotos



Südwestansicht



Südostansicht



Garten



Überdachter Innenhof zwischen Garage und BT 1



Terrassenüberdachung



ehem. Koksraum und Heizungsraum



Anbau an Heizungsraum - abrisssreif



Gartenhütte - abrisssreif



Überdachung in Eigenbau – abrisssreif



Bauteil 3: Garage