



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0525-1061-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom **18.12.2025**

zum Bewertungsstichtag
24.11.2025

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebautes Grundstück

Allensteiner Straße 46
44534 Lünen
Gemarkung Altlünen, Flur 17, Flurstück 650

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 23 K 12/24



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	8
2.3	Grundstück.....	9
2.4	Baulasten	10
2.5	Erschließungsbeiträge.....	10
2.6	Altlasten / Bergbau	10
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	12
2.8	Denkmalschutz.....	12
2.9	Fördermittel.....	12
3.	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeine Hinweise	13
3.2	Gebäudeart / Nutzung	14
3.3	Gebäudehistorie	14
3.4	Gebäudeausführung	14
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Modernisierung / Instandhaltung	17
3.7	Baumängel / Bauschäden.....	17
4.	Gesamteindruck.....	19
5.	Grundlagen der Wertermittlung.....	20
5.1	Allgemeines/Verfahrenswohl.....	20
5.2	Bewertungsansatz	21
6.	Bodenwertermittlung.....	22
6.1	Eingangsbetrachtung.....	22
6.2	Bodenwert.....	24
7.	Sachwertermittlung	25
7.1	Allgemeine Hinweise	25
7.2	Gebäudedaten.....	26
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	27
7.4	Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert	28
7.5	Sachwert.....	29

8.	Vergleichswertermittlung	30
8.1	Allgemeine Hinweise	30
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	31
8.3	Vergleichspreis.....	31
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	33
8.5	Vergleichswert	33
8.6	Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert.....	33
9.	Verkehrswertermittlung	35
9.1	Wertansätze	35
9.2	Wertableitung	35
9.3	Verkehrswert	36
10.	Schlusswort.....	36
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze.....	37
Anlagen	38
Anlage 1	Übersichtsplan	39
Anlage 2	Grundbuchauszug	40
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug	47
Anlage 4	Baulastenauskunft.....	48
Anlage 5	Erschließungsbeitragsauskunft.....	49
Anlage 6	Kanalanschlussbeitragsauskunft	50
Anlage 7	Altlastenauskunft	51
Anlage 8	Bergbauauskunft.....	52
Anlage 9	Fördermittelauskunft	54
Anlage 10	Bodenrichtwert	55
Anlage 11	Nebenrechnungen Gebäudestandard	56
Anlage 12	Nebenrechnung Modernisierungsaufwand	58
Anlage 13	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	59
Anlage 14	Vergleichskaufpreise.....	62
Anlage 15	Grundrisse	63
Anlage 16	Fotos.....	67

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 24.11.2025, ca. 11:45 bis ca. 13:20 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 24.11.2025**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 24.11.2025

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 09.05.2025)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Altlünen, Blatt: 1425

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Altlünen	17	650	Hof- und Gebäudefläche, Allensteiner Strasse 46	225

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
5.1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
5.2.1	
5.2.2	
5.2.3	
5.2.4	
5.2.5	
5.2.6	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
2	Zwangsversteigerungsvermerk (23 K 12/24), eingetragen am 12.07.2024

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 03.06.2025
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 03.06.2025
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2025
4. Baulastenauskunft vom 24.06.2025
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 02.06.2025
6. Kanalanschlussbeitragsauskunft vom 30.05.2025
7. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 11.06.2025
8. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 30.06.2025
9. Planungsrechtliche Auskunft vom 02.06.2025
10. Fördermittelauskunft der Stadt Lünen vom 30.05.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 02.12.2025
14. Recherchen in den Bauakten der Stadt Lünen
15. Von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Baugenehmigung, Statik und Darstellung der Dachaufstockung
16. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Lünen, nördlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Alstedde.

Die Stadt **Lünen** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Lünen ist dem Kreis Unna angeschlossen und bildet mit etwa 87.000 Einwohnern, mit rückläufiger Bevölkerungstendenz, die größte Stadt im Kreis.

Der **Stadtbezirk Lünen Alstedde** beheimatet rund 6.400 Einwohner. Er grenzt westlich an Waltrop und wird im Norden durch eine Bundesbahnlinie sowie im Süden durch die Lippe begrenzt. Er verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.

Alstedde verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Buslinien).

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 3,5 km entfernt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt am Ende der als Sackgasse ausgebildeten Allensteiner Straße auf der Ostseite. Die Straße ist zweispurig, mit beidseitigen Gehwegen angelegt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplatzflächen farblich angelegt.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einem Wohngebiet mit einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

In der **weiteren Nachbarschaft** befinden sich entlang der Alstedder Straße gemischte Nutzungen und des Weiteren Landwirtschafts- und Grünflächen.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Grundschule sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinien) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das **Grundstück** ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Das Grundstück wird durch öffentliche Fußwege an den Stirnseiten des Grundstücks erschlossen.

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt in Nord-Süd-Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 6 m und die **Tiefe** ca. 36 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Lünen sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch nicht mehr anfallen (vgl. Anlage).

Nach Auskunft des Stadtbetriebes Abwasserbeseitigung Lünen fallen für das Grundstück keine Kanalanschlussbeiträge mehr an (vgl. Anlage).

2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Kreises Unna** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche erfasst.“

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„... der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Altlünen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfelder.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Altlünen“ ist die RAG AG in Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Lünen besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. AL07 „Heideblümchen“ (mit Rechtskraft seit 23.12.1963).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- zulässige Geschosszahl (Z) von II,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6

Eine definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Lünen teilte im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Lünen mit, dass für das genannte Objekt keinerlei Mietpreis- oder Belegungsbindungen mehr bestehen (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als Reihemittelhaus, dreigeschossig in Massivbauweis hergestellt.

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag im Leerstand.

3.3 Gebäudehistorie

Genehmigungsunterlagen aus dem baulichen Ursprung des Bewertungsobjektes konnten trotz intensiver Recherche nicht aufgefunden werden.

Erste Aufzeichnungen im Bauaktenarchiv der Stadt Lünen stammen aus 1983 und stehen im Zusammenhang mit einer Voranfrage zur Errichtung eines Satteldaches.

1994 wurde der Einbau einer Gasfeuerungsanlage genehmigt.

Mit Baugenehmigung vom 12.05.2000 erfolgte die Errichtung eines Satteldaches auf dem ehemaligen Flachdach.

3.4 Gebäudeausführung

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Untergeschoss (UG): Eingangsflur, 2 Hausanschlussräume, Heizungsraum, Einliegerwohnung mit Wohnschlafraum, Kochdiele, Duschbad, 2 Abstellräumen und Terrasse

1. Obergeschoss (1.OG): Wohnzimmer, Küche, WC-Raum, Flur und 2 Balkone

2. Obergeschoss (2.OG): Elternzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad-WC, Abstellraum und 2 Balkone

Dachgeschoss (DG): Dachbodenraum

Rohbau:

Geschosswände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Klinkerfassade
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Balkon:	Stahlbetonkragplatte mit Stahlgeländern
Dachentwässerung:	Kupferblech
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Stahl-Holzgeländer mit Kunststoffhandlauf Treppe zum Dachgeschoss: offene Holztreppe
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsschwelle)

Ausbau:

Bodenbeläge:	zumeist alte Textil- und PVC-Beläge, in Einliegerwohnung neuere Bodenfliesenbeläge und neuerer Laminatbelag im Wohnschlafraum
Wandbekleidung:	zumeist tapeziert, Sanitärräume zumeist teilgefliest, Fliesenspiegel in Kochbereichen
Deckenbehandlung:	teils mit Holzpaneelen abgehängt, teils gestrichene Decken, teils mit Styroporfliesen verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teils mit Rollläden)
Außentüren:	Eingangstüren: Aluminiumtür aus dem baulichen Ursprung mit Drahtglasverglasung Terrassen- und Balkontüren: Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, teils lackierte Holztüren, Türen teils mit Glasausschnitten

Heizung:	Gaszentralheizung Fa. Buderus, angabengemäß Bj. ca. 2021 Warmwasserspeicher Fa. Buderus
Beheizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Duschbad der Einliegerwohnung einer Handtuchrocknerheizkörper
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen, im Wesentlichen aus dem baulichen Ursprung
Sanitärinstallation:	Bad-WC im 2.OG: Einbauwanne, Stand-WC mit Druckdurchlaufspülung und Waschbecken WC-Raum im 1.OG: Stand-WC mit Druckdurchlaufspülung und kleines Handwaschbecken Duschbad-WC in Einliegerwohnung: Einbaudusch- tasse mit Plexiglasabtrennung, Stand-WC mit Druck- durchlaufspülung und Waschbecken Die Sanitärobjekte sind teils weiß und teils farbig ausgeführt und in der Einliegerwohnung mit Einhebelarmaturen ausgestattet.
Besondere Bauteile:	./.
Besondere Einrichtungen:	./.

3.5 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Terrazzoplatten)
- Terrassenbefestigung (Terrazzoplatten)
- Gartenlaube (einfache Holzkonstruktion)
- angabengemäß ein Brauchwasserbrunnen

3.6 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- angabengemäß etwa 2021 Heizungserneuerung
- zwischen 2003-2006 Fenster und Balkontüren erneuert
- um 2000 Dachkonstruktion errichtet

3.7 Baumängel / Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- umfangreiche Betonschäden an Balkonplatten (Sanierungsbedarf)
- Korrosion und Anstrichbedarf an Balkongeländern
- Anstrich Balkonbelag erneuerungsbedürftig
- Glasschäden an einer Balkontrennwand
- Fugen von Terrassenbelag umfangreich durchgrünt (Erneuerungsbedarf)
- Malerarbeiten erneuerungsbedürftig
- Oberböden zumeist erneuerungsbedürftig
- Sanitäreinrichtungen überaltert
- Elektroinstallationen überaltert
- Schimmelflecken an Außenwand in der Küche
- Fenster und Terrassentür der Einliegerwohnung erneuerungsbedürftig
- insgesamt umfassender Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Der **Grundriss** ist aufgrund kleiner Raumgrößen noch als bedingt zeitgemäß zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als einfach bis durchschnittlich zu betrachten.

Der **Zustand** ist im Wesentlichen als überaltert zu betrachten.

Marktgängigkeit:

durchschnittlich

5. Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Allgemeines/Verfahrenswohl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.

5.2 Bewertungsansatz

Objekte der vorliegenden Art, werden in der Regel ohne größere Instandhaltungen und Modernisierungen nicht unverändert fortgenutzt.

Der zu kalkulierende Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand, wird im Allgemeinen bei der Preisgestaltung unmittelbar mitberücksichtigt.

Für die Wertermittlung bedeutet dieses, dass die kalkulierbaren Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bereits beim Ansatz der Gebäudeausstattung und Restnutzungsdauer zu berücksichtigen sind und die marktüblichen durchschnittlichen Kosten hierfür im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Wertabzug anzusetzen sind.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2025 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, Tiefe 35 m.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **260,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die durchschnittliche Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	650	225 m ²
Gesamtgröße			<u>225 m²</u>
davon			
- Baulandfläche			225 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen (Privatweg)			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			260,00 €/m ²
Zwischenwert	225 m ² zu	260 €/m ² rd.	58.500 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	225 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0% = rd.	
Zuschnitt		0,0% = rd.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Bodenwert somit rd.			58.500 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	EFH/ZFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Baujahr ca.:	1969
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	55
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,91

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	42 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND nach TEILMODERNISIERUNG somit ^{Δ)} :	42 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1986
Alterswertminderung, linear rund:	47,5 %

Wohnfläche (WF):	135,59 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	295,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	2 WE

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH/ZFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	671 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,91
Bruttogrundfläche rund	295,00 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Q3 2025 ₍₂₀₂₁₎ 134,3	- Index 2010 ₍₂₀₂₁₎ 70,9
- Q3 2025 ₍₂₀₁₀₎ 189,4	- zum Stichtag angesetzt 189,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
189,4/100 x 671 €/qm x 1,00 gleich	1.271 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

1.271 €/qm x 295,00 qm, rund 374.945 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: heir	0 €
--------------------------------------------------	-----

Summe 374.945 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 42 Jahre)	
47,5 % von 374.945 €	-178.099 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 196.846 €

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) hier in Außenanlagen enthalten	entfällt €
------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
5 % von 196.846 €	9.842 €

o Sonstiges	0 €
-------------	-----

o Vorläufiger Bodenwert	58.500 €
-------------------------	----------

Vorläufiger Sachwert 265.188 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht) x 1,20

Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert 318.226 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert**Unbelasteter, vorläufiger Sachwert** **318.226 €****Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten**

hier 0 €

hier 0 €

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert **318.226 €****Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung**

hier 0,00 % von 0 € = 0 €

hier 0,00 % von 0 € = 0 €

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **318.226 €**

7.5 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **318.226 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung) | | |
| - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile | | entfällt € |
| - Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.) | | entfällt € |
| - Abweichende Lagermerkmale | | entfällt € |
| - Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV) | | entfällt € |
| - Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt | | entfällt € |
| - Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich
Bodenwert des Richtwertgrundstücks | | entfällt € |
|
 | | |
| o Baulasten | | |
| hier | | 0 € |
|
 | | |
| o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile | | |
| hier | | entfällt € |
|
 | | |
| o Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau etc. als Zeitwert ^{*)} | | |
| 40 % von 196.846 € x 1,20 | = | -94.486 € |
| (entspricht rund 697 €/qm) | | |
|
 | | |
| o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale | | |
| hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren) | | |
| 0 % von 318.226 € | = | 0 € |
|
 | | |
| o Sonstige Anlagen und Einrichtungen | | |
| hier | | entfällt € |
| hier | | entfällt € |
|
 | | |
| o Garage/Carport | | |
| hier | | <u>entfällt €</u> |

Σ = 223.740 €

Sachwert gerundet somit **224.000 €**

*) Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

Mittelwert, rund	2.267 €/m ²
Std. ±	703 €/m ²
Std. ±	31 %

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalisierte oder ermittelte Werteeinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beige-messen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes de-finiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenüber-gestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abwei-chungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punk-teskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	1	1
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	4	8
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	3	6
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	3	9
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	1	2
	100		76

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

-24,0%

Objektspezifischer Vergleichspreis

Vergleichspreis 2.267 €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt
-24 % somit rd. -544 €/m²

Objektspezifischer Vergleichspreis 1.723 €/m²

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.723 \text{ €/m}^2 \times 135,59 \text{ m}^2/\text{WF} = 233.681 \text{ €}$$

8.5 Vergleichswert

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	0 €
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	-----

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert **233.700 €**

8.6 Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert **233.700 €**

Wirtschaftlicher Werteeinfluss aus Lasten und Rechten

hier 0 €

hier 0 €

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert **233.700 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung

hier
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

hier
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert **233.700 €**

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**233.700 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)
 - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile entfällt €

- o Baulasten
 - hier 0 €

- o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten
 - hier entfällt €

- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
 - hier im Vergleichswert berücksichtigt entfällt €

- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
 - hier entfällt €
 - hier entfällt €

- o Garagen/Carports/Nebengebäude
 - hier vgl. Sachwertverfahren entfällt €

 $\Sigma =$ 233.700 €**Vergleichswert gerundet somit****234.000 €**

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	224.000 €
Vergleichswert	234.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 4% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.

9.3 Verkehrswert

Zum **Wertermittlungsstichtag, dem 24.11.2025** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebautes Grundstück**

Allensteiner Straße 46
44534 Lünen
Gemarkung: Altlünen
Flur: 17
Flurstück(e): 650

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt mit

224.000,00 €

in Worten: **Zweihundertvierundzwanzigtausend Euro.**

(entspricht rund 1.652 €/qm Wohnfläche)

und für den ideellen 1/2 Anteil somit rund

112.000,00 €

in Worten: **Einhundertzwölftausend Euro**

10. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

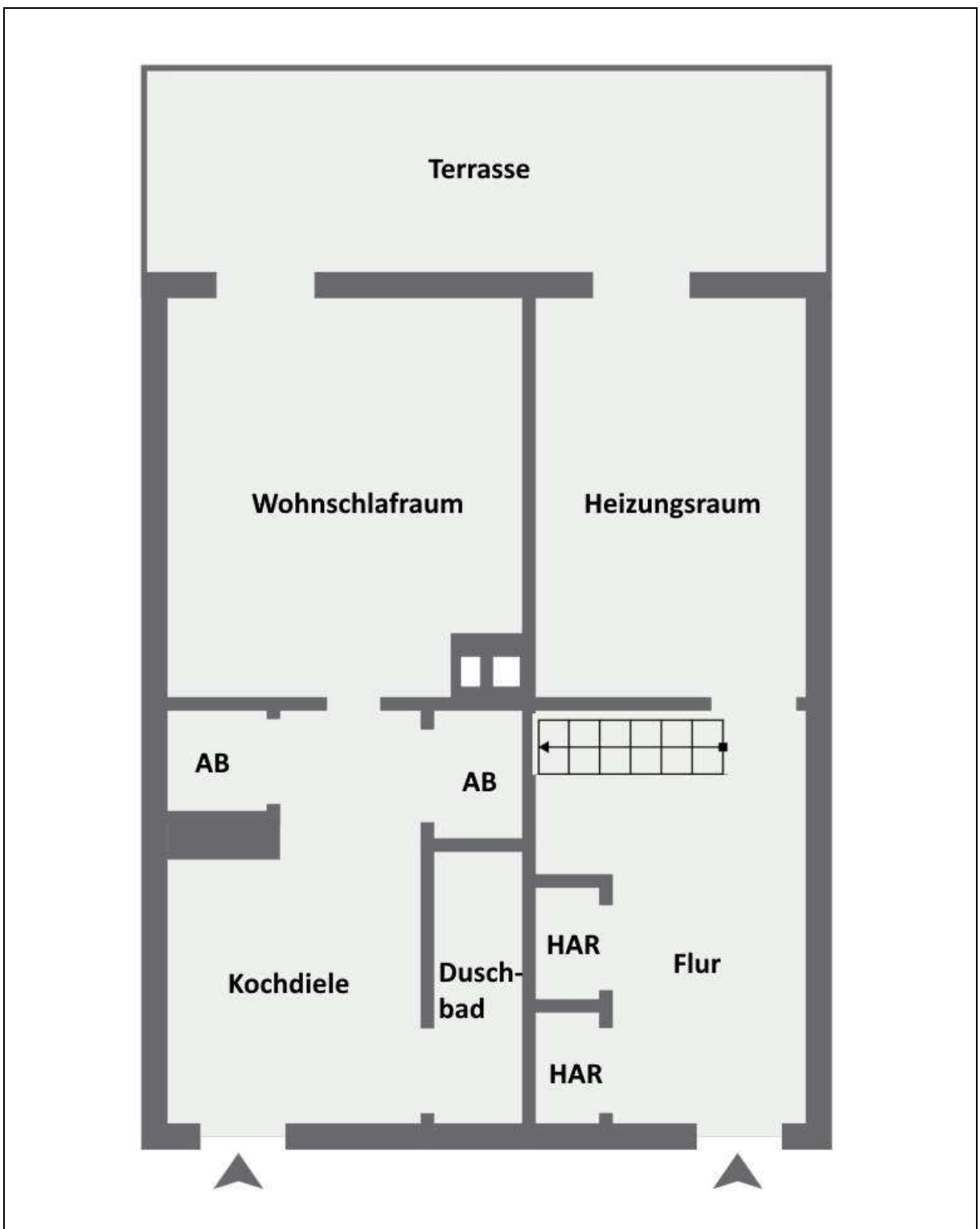


© Geobasisdaten: Land NRW

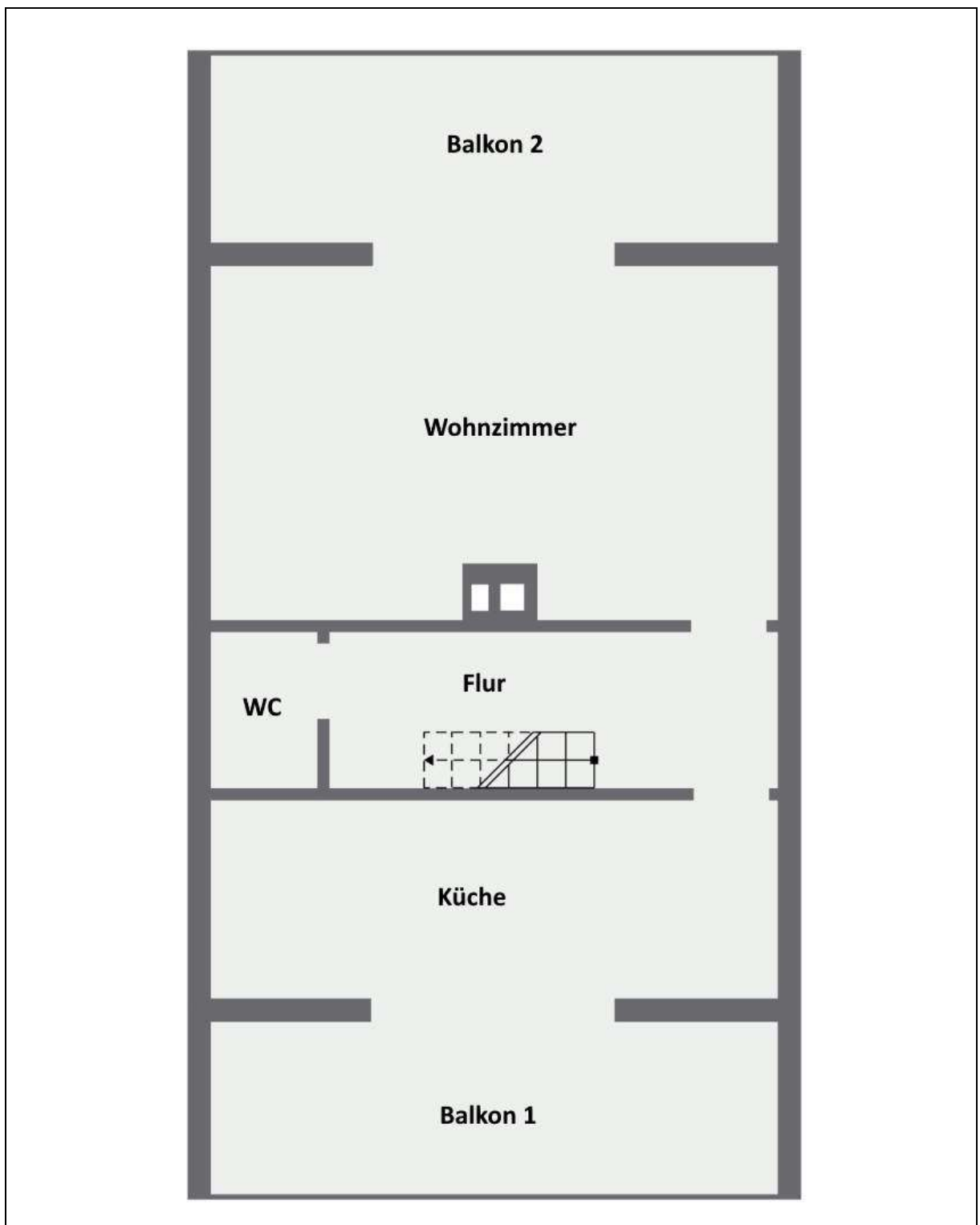
Bewertungsobjekt	
Straße:	Allensteiner Straße 46
Ort:	44534 Lünen

Anlage 15 Grundrisse

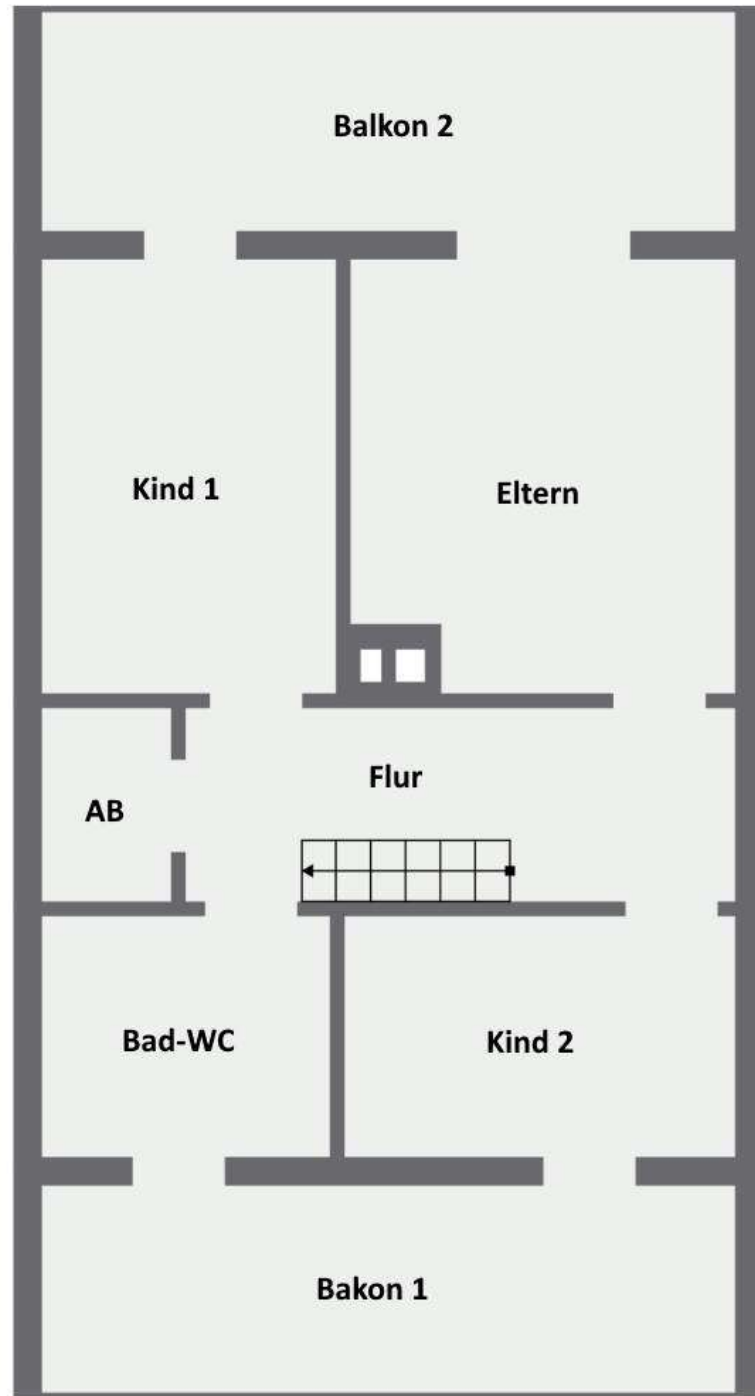
Die Grundrissdarstellungen geben die Situation zum Stichtag wieder.



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Untergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	1. Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	2. Obergeschoss
Maßstab:	ohne

Anlage 16 Fotos

Die Fotos entstammen der beim Ortstermin angefertigten Fotodokumentation.

1. Foto
Straßenansicht



2. Foto
Gartenansicht



3. Foto
Ansicht
Garten



4. Foto
Ansicht
Terrasse

