

# Diplom-Ingenieur Architekt Werner Stütz

59379 Selm-Cappenberg, Übbenhagen 18

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



Telefon 0 23 06 - 5 38 30  
Telefon 0 23 06 - 96 53 66  
Telefax 0 23 06 - 96 53 69  
e-mail w.stuetz@gmx.net

## AUSFERTIGUNG -INTERNET-

08.04.2024

**GUTACHTEN** 44L24158

über den **Verkehrswert (Marktwert)** der mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** bebauten Liegenschaft

**Pfarrer-Nigge-Straße 5**

**44534 Lünen-Nordlünen**

**Auftraggeber**

Amtsgericht Lünen  
Postfach 1180  
44501 Lünen

AZ 023 K 014 / 23

**Grundbuch von  
Altlünen**

Amtsgericht Lünen

Blatt 3207

Gemarkung Altlünen

Flur 15 Flurstück 1012

Größe 535 m<sup>2</sup>

**Antragsveranlassung**

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag**

22.03.2024

**Ortsbesichtigungen**

15.02./22.03.2024



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Grundlagen des Gutachtens/Hinweis.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
3. Baubeschreibung.....	10
4. Technische Berechnungen/Angaben.....	14
5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	18
7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	19
8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV).....	20
9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV).....	25
10. Zusammenstellung und Verkehrswert.....	29
11. Zubehör.....	29
12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen.....	30
13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches.....	31
14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes.....	32



## **1. Grundlagen des Gutachtens/Hinweis**

Immobilienwertermittlungsverordnung mit Anwendungshinweisen ImmoWertV und A.  
Bau- und Raumordnungsgesetz BauROG / Baunutzungsverordnung BauNVO / Allg.  
Wertermittlungsliteratur / Bodenrichtwertauskunft

Die vom Kreis Unna, beschaffte Liegenschaftskarte i. M. 1:1000 sowie der Grundbuchauszug des  
Amtsgerichts Lünen vom 05.01.2024.

Die persönlich eingesehenen Bauakten bzw. Dateien der Stadt Lünen, Abt. Bauordnung sowie die  
gefertigten Kopien der Bauzeichnungen (siehe Anlagen des Gutachtens). Die Bauzeichnungen und  
Angaben aus der Bauakte / Dateien stimmen teilweise nicht in allen Punkten mit den örtlichen  
Gegebenheiten überein (siehe meine angefertigten Grobskizzen, als Anlage).

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen habe ich dabei vorausgesetzt.

Hinweise auf Grenzüberschreitungen habe ich nicht erkennen können. Es wird daher von mir  
vorausgesetzt, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

Die persönlich durchgeführten Ortsbesichtigungen, am 22.03.2024 im Beisein des Antragsgegners, ohne  
Funktionsprüfung technischer Gewerke, mit örtlicher Aufnahme der Baulichkeiten in den wesentlichen  
Merkmalen. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

**Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-,  
Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine  
Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk  
sowie Schäden durch Formaldehyd, Asbest, etc. in den verwendeten Baustoffen durchgeführt.**

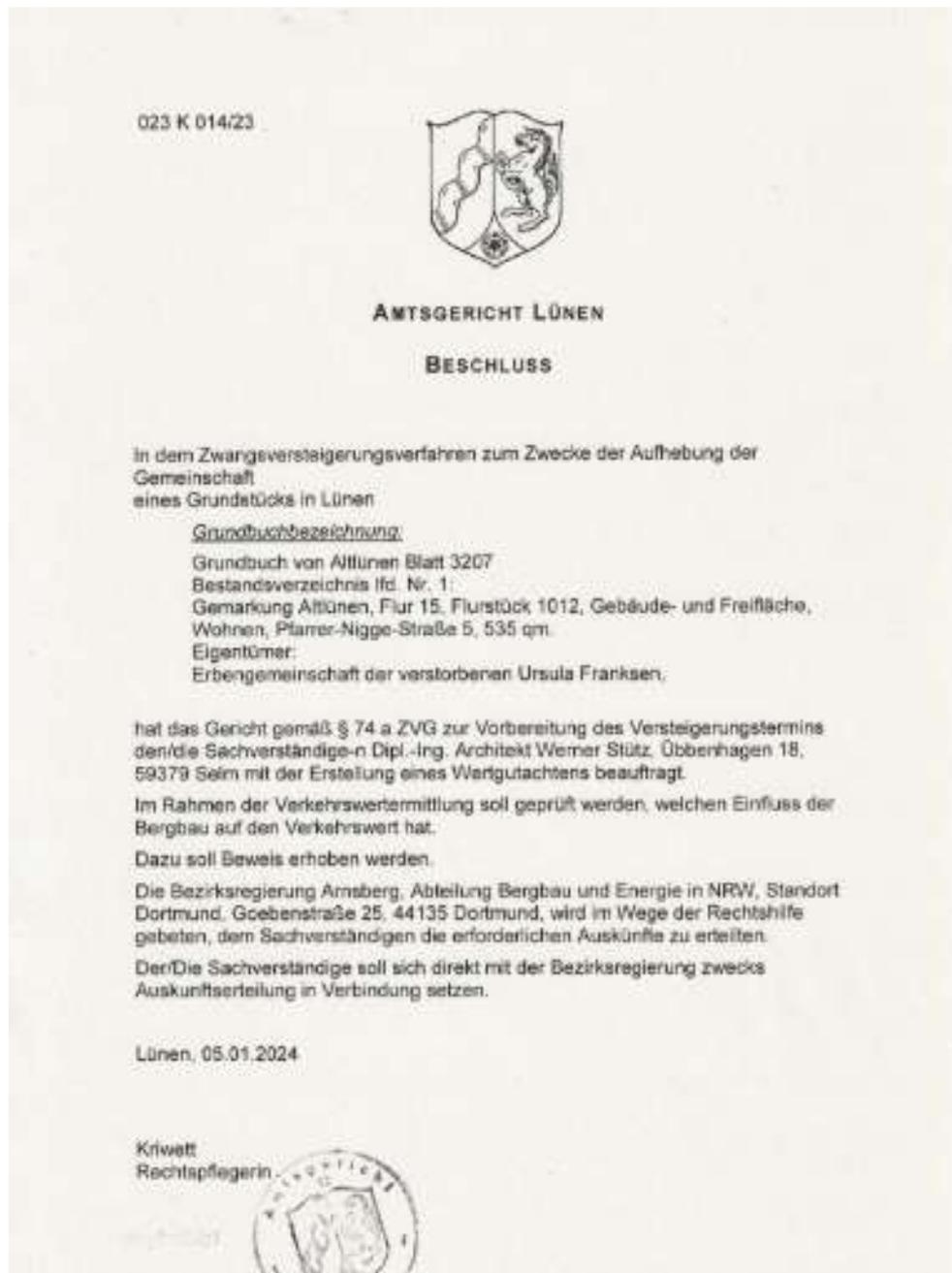
Bodenuntersuchungen haben nicht vorgelegen. Einen Verdacht oder Hinweis auf Altlasten habe ich nicht  
erkennen können. Es muss von mir ohne besonderen Nachweis unterstellt werden, dass auf dem  
Grundstück/Baulichkeiten keine schädlichen Bodenverunreinigungen oder baubiologische/  
bauphysikalische Belastungen vorliegen.

Auskünfte des Antragsgegners sowie zuständiger Behörden.



## 1.1 Auftragsschreiben vom 05.01.2024 mit Beschluss

### Beschluss vom 05.01.2024 des Amtsgerichts Lünen:





## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Lage**

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Stadt Lünen, im östlichen Bereich des Stadtteils Lünen-Nordlünen. Lünen ist eine Stadt im nördlichen Bereich des Kreises Unna und hat rd. 90.000 Einwohner.

Das Zentrum von Lünen mit seiner Fußgängerzone ist rd. 2.000 m entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 175 m (Luftlinie) westlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden Bundesstraße B 236 (Dortmund-Lünen-Selm) und rd. 75 m (Luftlinie) östlich der in Nordwest-Südwestrichtung verlaufenden DB Bahnlinie (Westmünsterlandbahn RB 51; Dortmund-Lünen-Coesfeld).

Rd. 2.000 m östlich befindet sich die Sport- und Freizeitanlage Cappenberger See. Das Naherholungsgebiet Cappenberger Wald befindet sich rd. 2.000 m nördlich.

Dieser Bereich dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die gute Wohnlage ist geprägt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, mit überwiegender Ein-/ und Zweifamilienhausnutzung mit entsprechenden Hof- und Freiflächen und entsprechenden baulichen Anlagen (tlw. mehrgeschossige Wohnbebauung).

Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Kirchen sowie Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der Nähe und in angemessener Entfernung vorhanden.

Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie zu den öffentlichen Personennahverkehrslinien sind in angemessener Entfernung vorhanden. Der Hauptbahnhof Lünen befindet sich rd. 2.000 m südöstlich vom Bewertungsobjekt.

### **2.2 Zuschnitt/Oberfläche**

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer Breite von rd. 18,5 m, die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt rd. 28,5 m, einschließlich einer Vorgartentiefe von rd. 5,0 m. Das Reihengrundstück liegt an einem rd. 50 m langen Stichweg (Sackgasse) und ist vom Stichweg gesehen nach Osten ausgerichtet.

Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig und als gut zu bezeichnen. die Oberflächengestaltung ist normal/eben und befindet sich etwa auf Straßenniveau.

### **2.3 Straße**

Die Pfarrer-Nigge-Straße ist eine öffentliche, befestigte Anliegerstrasse mit Gehwegen, der öffentliche, befestigte Stichweg (Sackgasse) hat eine Breite von rd. 7,50 m.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.



Erschließungsbeiträge nach §§123 ff BauGB (Baugesetzbuch) und Beiträge gemäß §8 KAG (Kommunalabgabengesetz) NRW sind derzeit nicht zu entrichten (siehe Anlage).

(Auskunft der Stadt Lünen vom 20.03.2024 (Straßenanliegerbescheinigung, siehe Anlage).

## 2.4 Ausweisung/Planung

(Laut Mail der Stadt Lünen vom 14.02.2024):

*...das von Ihnen benannte Grundstück liegt innerhalb der Klarstellung der Stadt Lünen (§ 34 BauGB).  
Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.*

*Auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal eingetragen. Es liegt in keiner Erhaltungssatzung.*

## 2.5 Grundbuch /Lasten / Beschränkungen

Das Grundbuch enthält in **Abteilung II** folgende Eintragung(siehe Anlage):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 14/23). Eingetragen am 09.11.2023.
Höring

### 2.5.1 Baulastenverzeichnis

Auskunft der Stadt Lünen vom 19.02.2024 (siehe Anlage)

#### **Bescheinigung**

Ich bescheinige Ihnen, dass auf dem Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Für die Richtigkeit der durch den Antragsteller vorgegebenen Katasterbezeichnung(ert) ist jeweils der Antragsteller verantwortlich.

Ich weise jedoch darauf hin, dass eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nur zu Lasten eines Flurstücks erteilt werden kann.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr teile ich Ihnen im beigefügten Gebührenbescheid mit.



## 2.5.2 Wohnungsbindung

(Laut Mail der Stadt Lünen vom 13.02.2024):

*...das Objekt: Pfarrer-Nigge-Straße 5 ist nicht öffentlich gefördert. Es unterliegt keinerlei Mietpreis- oder Belegungsbindungen.*

## 2.5.3 Verträge

Das Einfamilienhaus wird derzeit nur vom Antragsgegner bewohnt, Vermietungen sind nach Angabe nicht vorhanden.

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nicht vorhanden und wurde nach Angabe nicht ausgestellt.

Sonstige wertbeeinflussende Rechte Dritter bzw. grundstücksbezogene, vertragliche Vereinbarungen sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir nicht angegeben.

## 2.5.4 Bergschadengefahr

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, 44135 Dortmund vom 02.02.2024 (siehe Anlage):

.....“

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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

„ .....



Auskunft der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 30.01.2024 (siehe Anlagen):

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr  
Objekt : 44534 Lünen, Pfarrer-Nigge-Str. 5  
Grundbesitz  
Gemarkung : Altlünen Flur: 15 Flurstück: 1012  
Eigentümer : .

Meldungs-Nr.	: 951043780	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr.	: 950640789	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 014/23

Sehr geehrter Herr Stütz,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Altlünen", verliehen auf Steinkohle und Eisen der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Liefer Abbaufähigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1989 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naburgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.



Seite 2 zum Schreiben vom 30.01.2024 (951043780)

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

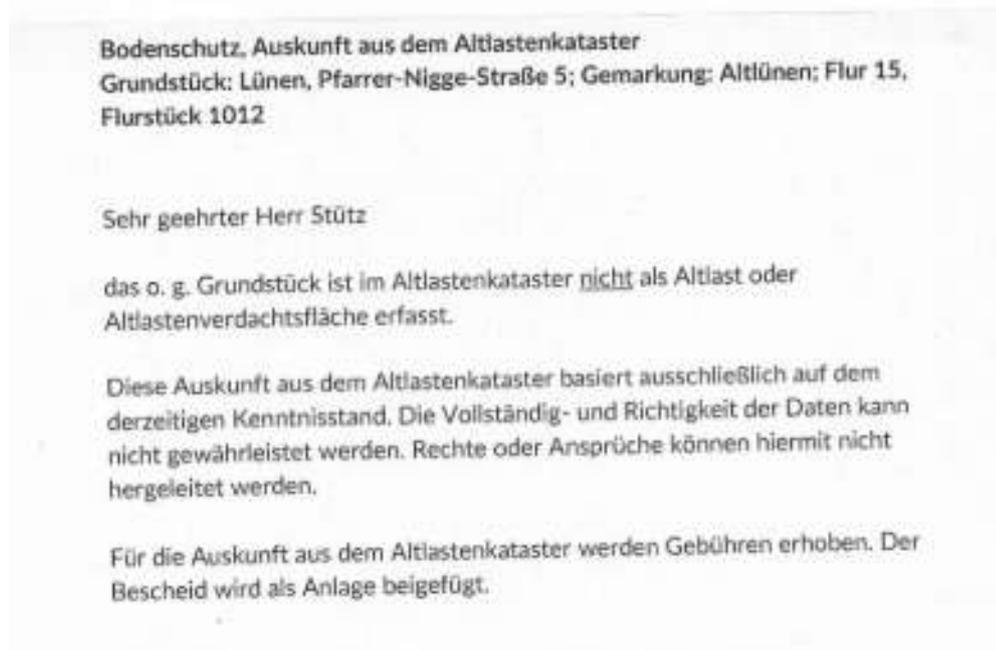
Mit freundlichem Glückauf  
RAG Aktiengesellschaft

Ohne weiteren besonderen Nachweis werden von mir zum Stichtag ungestörte, altlastenfreie, Bodenverhältnisse ohne Kontaminierungen, ohne Grundwassereinflüsse und ohne Gasausgasungen unterstellt.



## 2.5.5 Altlasten

Auskunft des Kreisverwaltung Unna -Mobilität, Natur und Umwelt Bodenschutz / Altlasten-59411 Unna vom 13.02.2024 (siehe Anlagen):



Ohne weiteren besonderen Nachweis werden von mir zum Stichtag ungestörte, altlastenfreie, Bodenverhältnisse ohne Kontaminierungen, ohne Grundwassereinflüsse und ohne Gasausgasungen unterstellt.



### 3. Baubeschreibung

--Wesentliche Merkmale, bezogen auf die Baulichkeiten-- (tlw. laut Bauakte der Stadt Lünen, tlw. nach Angabe)

#### **Einfamilienhaus**

<b>Aufbau</b>	1 Geschoss, unterkellert, Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr / Baugeschichte</b>	Baujahr 1979 / 1980

#### 3.1 Raumanordnung

<b>Kellergeschoss</b>	<b>KG</b>	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Wirtschaftskeller, Heizungskeller
<b>Erdgeschoss</b>	<b>EG</b>	Hauseingang / Windfang Diele / Flur mit Treppe zum KG und zum DG Gäste / WC Essplatz / Kaminzimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer mit Ausgang zu den Terrassen und zum Garten Küche Schlafzimmer Bad / Dusche / Bidet / WC
<b>Dachgeschoss</b>	<b>DG</b>	Treppe vom EG zum DG Flur / Galerie / Luftraum über Kaminzimmer / Essplatz im EG Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon zwei Zimmer Dusche / Bidet / WC

#### 3.2 Rohbau

<b>Wände</b>	Massivmauerwerk / tlw. Leichtbaumauerwerk / Trockenbau
<b>Kellerdecke</b>	Stahlbeton
<b>Geschossdecke</b>	Stahlbeton



<b>Geschosstreppen</b>	KG / EG / DG Holzwangentreppen mit Holztrittstufen
<b>Dach / Dachkonstruktion</b>	Satteldach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplattendeckung, Ortgänge verschiefert (Ausbau des Dachgeschosses ohne Zwischendecke bis zum Dachfirst)
<b>3.2.1</b>	<b>Unter Berücksichtigung der Fertigstellung des Gebäudes im Jahre 1979 /1980 und durch die Inaugenscheinnahme entstand die Vermutung, dass in der Dacheindeckung und in der +Verschieferung asbesthaltige Materialien verarbeitet wurden. Unterlagen hierzu legten die Eigentümer nicht vor. Anhaltspunkte, dass das Dach nicht dicht sei und dass aktuell eine Gesundheitsgefährdung vorliegt, waren nicht vorhanden. Die Tatsache, ob es sich um asbesthaltige Materialien handelt, ist nicht in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu klären. Für einen verständigen Erwerber ist jedoch eine, durch diesen Verdacht mögliche Belastung nicht auszuschließen, wenn Reparatur- und /oder Sanierungsbedarf entstehen sollte. Für diesen Fall könnten einem Erwerber erhöhte Kosten entstehen. Hierfür wird ein pauschalierter Abschlag von 5.000,-Euro als angemessen erachtet.</b>
<b>Fassade</b>	Klinkerverblendmauerwerk, im Dachgeschossbereich verschiefert tlw. Holzverkleidungen
<b>3.3 <u>Ausbau</u></b>	
<b>Fußböden</b>	KG keram. Beläge  EG / DG keram. Beläge
<b>Wände</b>	Putz / Anstrich / Holzverkleidungen
<b>Decken / Schrägen</b>	Putz / Anstrich / Holzverkleidungen
<b>Türen</b>	Eingang: Holztür, mit feststehenden verglasten Seitenteilen Innen: Holztüren (Furnier) mit Futter und Bekleidung, im KG Stahlzargen im Anstrich
<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, tlw. bodentiefe Fenster, Dachflächenfenster



### **Sanitär**

EG Gäste /WC bestehend aus:

WC, Waschbecken (farbige Objekte), Fußboden- und türhohe Wandplattierung

EG Bad / Dusche / Bidet / WC bestehend aus:

Einbauwanne, Einbaudusche, Stand-WC, Stand-Bidet, Waschbecken (farbige Objekte), Fußboden- und raumhohe Wandplattierung

DG Dusche / Bidet / WC bestehend aus:

Einbaudusche, Stand-WC, Stand-Bidet, Waschbecken (farbige Objekte), Fußboden- und raumhohe Wandplattierung

### **Heizung / Warmwasser**

Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung als Fußbodenheizung (Kessel im KG nach Angabe 2014 erneuert) (Foto Nr. 32)

### **Sonstiges**

Eingangstreppeanlage (Naturstein, drei Stufen), offener Kamin

### **Baumängel / Bauschäden**

Das Gebäude befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand, Instandhaltungen und Reparaturen wurden nur im beschränkten Umfang durchgeführt.

Es besteht somit ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken, insbesondere Feuchtigkeitsanzeichen im Kellermauerwerk sowie verstopfte Abwasserleitung (Foto Nr. 33 und 35), allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten als üblichem Wertanteil (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten

**Hinweis siehe hierzu Ziffer 3.2.1**

### **Grundrissgestaltung / Wirtschaftlichkeit**

dem Baujahr entsprechende individuelle Grundrissgestaltung (Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, wirtschaftliche Überalterung)

### **Bauzustand**

dem Baujahr entsprechend befriedigend bis auf die genannten Baumängel / Bauschäden

**Hinweis siehe hierzu Ziffer 3.2.1**



Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes** wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der durchgeführten Renovierungen / Modernisierungen und des derzeitigen Bauzustandes auf **rd. 36 Jahre** geschätzt, bei einer üblichen, wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren**.

Das rechnerische Alter beträgt somit **rd. 44 Jahre**.

### 3.4 Nebengebäude

#### Garage

Baujahr 1980

1-geschossige, einfache, nicht unterkellerte, massive Garage mit Flachdach, Stahlschwingtor mit Holzverkleidung, Ausgangstür zum Garten  
dem Baujahr entsprechend befriedigend / ausreichend

### 3.5 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

#### Ver- und Entsorgung

Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektroanschluss

#### Einfriedigungen / Aufwuchs / Garten

Rasenfläche, Aufwuchs einfache Gartengestaltung

#### Hof / Terrasse / Wege

Betonsteinpflaster



#### 4. Technische Berechnungen/Angaben

Die von mir nachfolgend angegebenen Maße und Berechnungen sind teilweise ca. Maße und gelten nur für diese Bewertung. Sie wurden aus den Zeichnungen/Skizzen abgelesen bzw. grafisch ermittelt, bzw. dem Schriftverkehr entnommen. Die Berechnungen wurden mit der für den Bewertungszweck ausreichender Genauigkeit durchgeführt.  
(In Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 1973/1987 bzw. in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung II BV.)

##### 4.1 Brutto-Grundfläche

	Länge (m)	x	Breite (m)		Brutto- Grundfläche BGF ( m <sup>2</sup> )
<b>Wohnhaus</b>					
<b>KG</b>	13,99	x	10,49	=	146,76
<b>EG</b>	13,99	x	10,49	=	146,76
<b>DG</b>	13,99	x	10,49	=	146,76
				<b>Gesamt</b>	<b>440,27</b>
<b>Garage</b>					
<b>EG</b>	3,54	x	5,99	=	<b>21,20</b>



## 4.2 Wohnfläche

Bezeichnung	m	m	m	m	m	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>						
Windfang	1,51	x	1,38			= 2,08
Diele Essen	6,89	x	3,51 - 1,50	x	0,90	= 22,83
Flur	1,64	x	1,38			= 2,26
WC	1,14	x	1,38			= 1,57
Bad	2,51	x	2,88			= 7,23
Eltern	3,88	x	4,01			= 15,56
Küche	2,76	x	4,01			= 11,07
Klamin	4,01	x	4,01			= 16,08
Wohnen	5,51	x	5,26			= 28,98
Balkon	6,20	x	1,20 - 1,50	x	0,50 ) x 0,50	= 3,35
					Summe	= 111,02
					./. 3%	= 3,33
					Wohnfläche EG	107,69
Flur	2,37	x	3,51			= 8,32
Bad WC	2,14	x	1,51 + 1,00	x	1,63	= 4,86
	-1,51	x	0,55 + -0,72	x	0,50	= -1,19
Zimmer	4,13	x	4,26 - 0,55	x	4,13	= 15,32
Zimmer	4,13	x	3,88 - 0,55	x	4,13	= 13,75
Zimmer	4,13	x	3,88 - 0,55	x	4,13	= 13,75
					Summe	= 54,82
					./. 3%	= 1,64
					Wohnfläche DG	53,17
					<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>160,86 m<sup>2</sup></b>



## **5. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **5.1 Verfahrenswahl**

Im Weiteren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks ermittelt:

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

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die oben genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den oben genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der oben genannten Daten auch durch geeignete Indexreihen oder eine Anpassung in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Allgemeine Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Darüber hinaus können weitere -objektspezifische- Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten u.a.m.. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Bezüglich der ImmoWertV konformen Wertermittlung wird auf die Übergangsregelungen (§ 53 ImmoWertV) verwiesen. Demnach erfolgt die nachfolgende Wertermittlung modellkonform gem. §10 ImmoWertV, unter Verwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und den Modellen und Modellansätzen, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens orientiert sich am Verhalten der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die zur Marktanpassung verwendeten Daten aus typischen, schadensfreien und unbelasteten Objekten sind im Grundstücksmarktbericht abgeleitet und veröffentlicht worden, so dass die Anwendung aller Wertermittlungsverfahren gewährleistet ist.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt. Es wird daher unterstellt, dass eine evtl. Veräußerung im unvermieteten Zustand erfolgt.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Grundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Nach §6 ImmoWertV wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes ermittelt.



## **5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (§ 2 ImmoWertV)**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut und auch nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Aus diesem Grunde wird das Grundstück der Entwicklungsstufe "baureifes Land" gemäß §3 (4) ImmoWertV zugeordnet.

## **6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

### **6.1 Bodenwert**

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW herangezogen, da für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, mir nicht genügend Kaufpreise solcher Grundstücke bekannt sind, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist.

Aus der Präsentation (Stichtag 01.01.2024) ist ersichtlich, dass das Grundstück in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert **330,--EUR/m<sup>2</sup>** liegt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück in einer Wohnbaufläche für eine Ein-/ bzw. zweigeschossige Nutzung, mit einer unterstellten Grundstückstiefe von 40 m.

Ich leite den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks aus dem vorgenannten Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Richtwertgrundstück abweicht.



Die sonstigen individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen im Wesentlichen denen des Richtwertgrundstücks, so dass ein Abschlag oder Zuschlag nicht erforderlich ist.

### **Baulasten und Lasten und Beschränkungen**

Der Wert der Baulasten und der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches ist, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung, gesondert zu ermitteln und bleibt zunächst hier unberücksichtigt.

Hiernach und unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beträgt der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 22.03.2024 wie folgt:

#### **Bauland**

Flurstück	Fläche				
1012	535 m <sup>2</sup>	x	330,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	176.550,-- EUR
	<hr/>				<hr/>
	535 m <sup>2</sup>				<b>176.550,-- EUR</b>

### **7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden

Mir sind keine geeigneten Vergleichskaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren bekannt. Das Vergleichswertverfahren muss daher entfallen.



## **8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 28 ImmoWertV durch das allgemeine Ertragswertverfahren ermittelt. Dafür wird die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert gebildet. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die **Verwaltungskosten**; sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit;
2. die **Instandhaltungskosten**; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten;
3. das **Mietausfallwagnis**; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten und das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung;
4. die **Betriebskosten**; sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, wie städtische Abgaben (Grundsteuern, Abwasser, Straßenreinigung, Versicherungen, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht usw. Sie werden i.d.R. durch Umlagen gedeckt und bleiben daher unberücksichtigt.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Im weiteren Verfahren wird das **Allgemeine Ertragswertverfahren** zur Wertermittlung herangezogen.



## 8.1 Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt:

1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

Der vorgenannte Bodenwertanteil am Jahresreinertrag ergibt sich durch Verzinsung des ermittelten Bodenwertes.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte beträgt 0,7%, einer Standardabweichung von +/- 1,14%, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Miete von 6,50 EUR/m<sup>2</sup>, bei einer Standardabweichung von +/- 0,91 EUR/m<sup>2</sup> und mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 38 Jahren (siehe Grundstücksmarktbericht).

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Objektgröße, des Bauzustandes, der Lage, der Miete und der Nutzungsmöglichkeiten des Objektes, halte ich im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,8 % für angemessen .

### **Monatsmiete (Netto-Kaltmieten)**

Die Monatsmiete umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbare Einnahmen. Der von mir eingesetzte Mietwert in Höhe von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> Miete, wird aus dem aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lünen abgeleitet.

**Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag** (einschließlich Nutzung des Grundstücks, des Gartens und der Garage auf der Grundlage ortsüblicher marktüblich erzielbarer Mieteinnahmen).

160,86 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	x	6,50 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	12.547,-- EUR	
	1 Garage	x	45,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	540,-- EUR	
							<hr/>	
<b>Jahresrohertrag (Übertrag)</b>								<b>13.087,-- EUR</b>



Jahresrohertrag (Übertrag) = 13.087,-- EUR

### **Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)**

-In Anlehnung an die ImmoWertV Anl. 3

Die Abschreibung der baulichen Anlagen ist durch Einrechnung in den verwendeten Vervielfältiger unmittelbar berücksichtigt, so dass hier kein besonderer Ansatz erforderlich ist.

Die **Verwaltungskosten** (§32 (2) ImmoWertV) umfassen die Kosten für die erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht und den Jahresabschluss.

1 Mieter	à	351,-- EUR	=	351,-- EUR
1 Garage	à	46,-- EUR	=	46,-- EUR

Die **Betriebskosten** (§32 (1) ImmoWertV wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht usw. werden durch Umlage gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

Die **Instandhaltungskosten** (§32 (3) ImmoWertV) sind Kosten, die infolge Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während der Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Diese Kosten werden wie folgt ermittelt:

160,86 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	x	13,80 EUR/m <sup>2</sup>	=	2.220,-- EUR
1 Garage	à	100,-- EUR		=	100,-- EUR

Das **Mietausfallwagnis** (§32 (4) ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung wegen uneinbringlicher Mietrückstände oder Leerstände; es wird nach Erfahrungssätzen wie folgt ermittelt:

2,0% des Jahresrohertrages von 13.087,-- EUR	=	262,-- EUR
Bewirtschaftungskosten, rd. 23% des Jahresrohertrages	=	2.979,-- EUR
Jahresreinertrag = 13.087,-- EUR - 2.979,-- EUR	=	10.108,-- EUR

Jahresreinertrag (Übertrag) 10.108,-- EUR



Jahresreinertrag (Übertrag) = 10.108,-- EUR

### Bodenwertverzinsung

Der Verzinsung des Bodenwertes und der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,80 % zugrundegelegt, weil das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen eigengenutzten Zwecken dient.

Bodenwertanteil am Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen beträgt

0,80% von 176.550,00 EUR - 1.412,-- EUR

Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen = 8.696,-- EUR

### Ertragswert der baulichen Anlagen

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 36 Jahre

Liegenschaftszinssatz = 0,80%

Barwertfaktor = 31,17

8.696,-- EUR x 31,17 = rd. 271.050,-- EUR

Bodenwert + 176.550,-- EUR

**Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8(3) ImmoWertV**

**447.600,-- EUR**



### **Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Instandhaltungskosten anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen.

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>447.600,--EUR</b>
<b>Ziffer 3.3 Baumängel/Bauschäden</b> , soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-18.000,--EUR
<b>Ziffer 3.2.1 Abschlag, pauschal, siehe Anmerkung</b>	-5.000,--EUR
<b>Garage</b>	im Mietwert berücksichtigt
<b>Sonstige Wertminderungen</b> (Grundrissgestaltung u.a.)	im Mietwert bereits enthalten
<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 425.000,--EUR</b>



## **9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV)**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. sowie dem ermittelten Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 ImmoWertV), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, ermittelt.

Die Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen einschließlich der nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigten baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des rentierlichen Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.



## 9.1 Wert der baulichen Anlagen

Die Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen einschließlich der nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigten baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des rentierlichen Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

### 9.1.1 Gebäudewert

Der Herstellungswert wird aufgrund der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (m<sup>2</sup>) bzw. je Raumeinheit (m<sup>3</sup>) nach beschriebener Bauart, Ausführung und Ausstattung ermittelt und auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index = 100) bezogen.

$$440,27 \text{ m}^2 \text{ Brutto-Grundfläche} \quad \times \quad 750,-- \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 330.203,-- \text{ EUR}$$

Nicht erfasste werthaltige Bauteile, soweit noch nicht erfasst  
siehe Ziffer 3. Eingangstreppe, off. Kamin

7.000,-- EUR

Herstellungswert 2010 (Index = 100)

337.203,-- EUR

Der Herstellungswert am Bewertungsstichtag wird aufgrund des Indexes, der nach den Veröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu

$$337.203,-- \text{ EUR} \quad \times \quad 179,1 / 100 \quad = \quad \text{rd.} \quad 603.930,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Regionalfaktor} \quad = \quad 1,00 \quad =$$

603.930,-- EUR

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion auf 36 Jahre geschätzt.

Nach dem fiktiven Alter und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wegen Alters (44 / 80 Jahre)

$$55,00 \% \text{ von} \quad 603.930,-- \text{ EUR} \quad - \quad 332.162,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Gebäudewert (Zwischenwert, Übertrag)} \quad = \quad \text{rd.} \quad 271.768,-- \text{ EUR}$$



Gebäudewert am Bewertungsstichtag = 271.768,-- EUR

**Bauliche Außen- und sonstige Anlagen, (Zeitwerte, tlw. anteilig)**

Kanal-, Gas-, Wasser-, und Elektroanschluss = 8.000,-- EUR

Einfriedungen, Terrasse

Hof-/Wegebefestigung soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten = 5.000,-- EUR

Außenanlagen (Zeitwert) insgesamt 13.000,-- EUR

**Wert der baulichen Anlagen (Zusammenstellung)**

Gebäudewert = 271.768,-- EUR

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen + 13.000,-- EUR

Bodenwert + 176.550,-- EUR

**Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV** **461.318,-- EUR**

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes (§ 39 ImmoWertV)**

Für Objekte dieser Größenordnung werden auf dem Grundstücksmarkt Kaufpreise gezahlt, die etwa 3 % über den ermittelten Sachwerten liegen (siehe Grundstücksmarktbericht)

Im vorliegenden Fall halte ich einen Zuschlag von 3% für erforderlich.

461.318,-- EUR x 1,03 = rd. 475.000,-- EUR

**Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstückmerkmale i. S. §8 (3) ImmoWertV** **475.000,-- EUR**



### **Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Darüber hinaus können weitere -objektspezifische- Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen etc.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Instandhaltungskosten anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen.

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>475.000,--EUR</b>
<b>Ziffer 3.3 Baumängel/Bauschäden</b> , soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-18.000,--EUR
<b>Ziffer 3.2.1 Abschlag, pauschal, siehe Anmerkung</b>	-5.000,--EUR
<b>Garage</b>	5.000,--EUR
Sonstige Wertminderungen (Grundrissgestaltung u.a.)	-20.000,--EUR
<b>Sachwert</b>	<b>437.000,--EUR</b>



## **10. Zusammenstellung und Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

<b>Vergleichswert</b>	<b>Entfällt</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>425.000,-- EUR</b>
<b>Sachwert</b>	<b>437.000,-- EUR</b>

Hiernach und unter der Berücksichtigung der sonstigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der **Verkehrswert (Marktwert)** der mit einem **freistehenden Einfamilienhaus** bebauten Liegenschaft, ohne Berücksichtigung der Baulasten und der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches, in **44534 Lünen-Nordlünen, Pfarrer-Nigge-Straße 5** zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 22.03.2024 ermittelt zu

**425.000,-- EUR**

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

## **11. Zubehör**

Zubehör ist nicht vorhanden.



### **11.1 Beantwortung der Beweisfrage**

**Beschluss vom 05.01.2024 des Amtsgerichts Lünen, siehe Ziffer 1.1.:**

*.....Im Rahmen der Verkehrswertermittlung soll geprüft werden, welchen Einfluss der Bergbau auf den Verkehrswert hat. Dazu soll Beweis erhoben werden...*

Aus den Auskünften über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, 44135 Dortmund vom 02.02.2024 (siehe Anlage) und der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 30.01.2024 (siehe Anlagen) ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zurechnen.

**Der Bergbau hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.**

## **12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen**

### **12.1 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lünen ist keine Baulast eingetragen.

**Wert 0,-- EUR** in Worten: null Euro

### **12.2 Wert der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches**

Das Grundbuch enthält in **Abteilung II** folgende Eintragungen.

1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 14/23). Eingetragen am 09.11.2023.  Höring
---	---

**Wert 0,-- EUR** in Worten: null Euro

**Die vorstehenden Belastungen sind im Verkehrswert nach § 74a ZVG nicht enthalten.**



### **13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches**

**Verkehrswert nach § 74a ZVG**

**425.000,-- EUR**

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

59379 Selm-Cappenberg, den 08.04.2024

#### **Anlagen**

Liegenschaftskarte / Lageplan  
Auszug aus dem Grundbuch, tlw.  
Auskunft Straßenanliegerbescheinigung, Stadt Lünen  
Auskunft Planungsrecht, Stadt Lünen  
Auskunft Baulast Stadt Lünen  
Auskunft Wohnungsbindung, Stadt Lünen  
Auskunft Bezirksregierung Arnsberg  
-Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW-  
Auskunft Ruhrkohle AG  
Auskunft Altlast Kreis Unna  
Bauzeichnung/Skizzen  
Fotos des Bewertungsobjektes

#### **Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.**

Das erstattete Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht (Zwangsversteigerungsverfahren) angefertigt worden und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.. Das Kopieren, Vervielfältigen, Digitalisieren, Scannen oder andere Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.



#### **14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes**

<b>Objekt/Lage:</b>	<b>44534 Lünen-Nordlünen, Pfarrer-Nigge-Straße 5</b>
	<b>freistehendes Einfamilienhaus      Wohnfläche = 160,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Aufbau</b>	1 Geschoss, unterkellert, Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr / Baugeschichte</b>	Baujahr 1979 / 1980
<b>Dach / Dachkonstruktion</b>	Satteldach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplattendeckung, Ortgänge verschiefert (Ausbau des Dachgeschosses ohne Zwischendecke bis zum Dachfirst)
<b>Anmerkung siehe Ziffer 3.2.1</b>	<b>Unter Berücksichtigung der Fertigstellung des Gebäudes im Jahre 1979 /1980 und durch die Inaugenscheinnahme entstand die Vermutung, dass in der Dacheindeckung und in der Verschieferung asbesthaltige Materialien verarbeitet wurden. Unterlagen hierzu legten die Eigentümer nicht vor. Anhaltspunkte, dass das Dach nicht dicht sei und dass aktuell eine Gesundheitsgefährdung vorliegt, waren nicht vorhanden. Die Tatsache, ob es sich um asbesthaltige Materialien handelt, ist nicht in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu klären. Für einen verständigen Erwerber ist jedoch eine, durch diesen Verdacht mögliche Belastung nicht auszuschließen, wenn Reparatur- und /oder Sanierungsbedarf entstehen sollte. Für diesen Fall könnten einem Erwerber erhöhte Kosten entstehen. Hierfür wird ein pauschalierter Abschlag von 5.000,-Euro als angemessen erachtet.</b>
<b>Fassade</b>	Klinkerverblendmauerwerk, im Dachgeschossbereich verschiefert tlw. Holzverkleidungen
<b>Baumängel / Bauschäden</b>	Das Gebäude befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand, Instandhaltungen und Reparaturen wurden nur im beschränkten Umfang durchgeführt. Es besteht somit ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken, insbesondere Feuchtigkeitsanzeichen im Kellermauerwerk sowie verstopfte Abwasserleitung (Foto Nr. 33 und 35), allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten als üblichem Wertanteil (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten



**Grundrissgestaltung /  
Wirtschaftlichkeit**

dem Baujahr entsprechende individuelle Grundrissgestaltung  
(Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, wirtschaftliche  
Überalterung)

**Bauzustand**

dem Baujahr entsprechend befriedigend bis auf die genannten  
Baumängel / Bauschäden

**Nebengebäude siehe Ziffer 3.4**

**Garage**

Baujahr 1980

1-geschossige, einfache, nicht unterkellerte, massive Garage mit  
Flachdach, Stahlschwinger mit Holzverkleidung, Ausgangstür zum  
Garten

dem Baujahr entsprechend befriedigend / ausreichend