



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](mailto: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](mailto:info@sv-simsch.de)

[www.sv-simsch.de](http://www.sv-simsch.de)

Gutachten Nr. **1123-950-AGL**  
(bitte stets angeben)

# WERTGUTACHTEN vom 19.06.2024

zum Bewertungsstichtag  
07.05.2024

für das mit einem

**Einfamilienhaus und einer Garage  
bebautes Grundstück**

**Eichenweg 11  
44532 Lünen  
Gemarkung Niederaden, Flur 5, Flurstück 658**

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen  
Aktenzeichen: 023 K 018/23**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
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
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>13</b>
3.1	Allgemeine Hinweise .....	13
3.2	Gebäudeart / Nutzung .....	14
3.3	Gebäudehistorie .....	14
3.4	Gebäudeausführung .....	14
3.5	Garagen/Nebengebäude .....	17
3.6	Außenanlagen .....	17
3.7	Modernisierung / Instandhaltung .....	17
3.8	Baumängel / Bauschäden.....	18
<b>4.</b>	<b>Gesamteindruck.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenwertermittlung.....</b>	<b>21</b>
6.1	Eingangsbetrachtung.....	21
6.2	Bodenwert.....	23
<b>7.</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>24</b>
7.1	Allgemeine Hinweise .....	24
7.2	Gebäudedaten.....	25
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	26
7.4	Vorläufiger Sachwert Garage .....	27
7.5	Sachwert.....	28
<b>8.</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>29</b>
8.1	Allgemeine Hinweise .....	29
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens .....	30
8.3	Vergleichspreis.....	30
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	31
8.5	Vergleichswert .....	31

<b>9.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>34</b>
9.1	Wertansätze .....	34
9.2	Wertableitung .....	34
9.3	Verkehrswert .....	35
<b>10.</b>	<b>Schlusswort .....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Literatur, Fundstellen, Gesetze .....</b>	<b>36</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>37</b>
Anlage 1	Übersichtsplan .....	38
Anlage 2	Grundbuchauszug .....	39
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug .....	44
Anlage 4	Baulastenauskunft.....	45
Anlage 5	Erschließungsbeitragsauskunft.....	46
Anlage 6	Altlastenauskunft .....	47
Anlage 7	Bergbauauskunft.....	48
Anlage 8	Fördermittelauskunft .....	50
Anlage 9	Bodenrichtwert .....	51
Anlage 10	Nebenrechnungen Gebäudestandard .....	52
Anlage 11	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	54
Anlage 12	Vergleichskaufpreise.....	57
Anlage 13	Grundrisse .....	58
Anlage 14	Fotos.....	63

**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: 07.05.2024, ca. 10:25 bis ca. 11:27 Uhr

**Wertermittlungs-  
stichtag: 07.05.2024**  
(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 07.05.2024  
(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer  
Ortsbesichtigung:

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

Herr T. Simsch (Sachverständiger)

### 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.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise nebst Fertiggarage

Baujahr: ca. 1985 (gemäß Aktenlage)

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 129 m<sup>2</sup> (gemäß Aufmaß)

Garagenstellplatz: 1 GA

Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 247 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 17 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

### 1.4 Flurkarte



## 1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 07.11.2023)

### **Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)**

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Lünen, Blatt: 8670

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	Niederaden	5	658	Gebäude- und Freifläche, Eichenweg 11	320

### **Abteilung I (Eigentümer)**

lfd. Nr.	
3.1	<b>siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen</b>
3.2	

### **Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	
3	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 018/23), eingetragen am 24.08.2023

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 05.12.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.12.2023
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2023
4. Baulastenauskunft vom 29.11.2023
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 29.11.2023
6. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 04.12.2023
7. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 06.12.2023
8. Planungsrechtliche Auskunft vom 30.11.2023
9. Fördermittelauskunft der Stadt Lünen vom 30.11.2023
10. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
11. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
12. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.05.2024
13. Recherchen in den Bauakten der Stadt Lünen
14. 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, östlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Niederaden.

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 Niederaden** grenzt östlich an Bergkamen und südlich an Dortmund. Niederaden wird im Süden durch die Bundesautobahn A2 durchquert. Der Stadtbezirk zeichnet sich durch Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Niederaden verfügt über wenige **Infrastruktureinrichtungen**. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im angrenzenden Stadtteil Horstmar vorhanden.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Im Stadtbezirk bestehen Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes (Buslinien).

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 4,5 km von Niederaden entfernt.

### 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Westseite des Eichenweges. Die Straße ist einspurig angelegt und mit Asphalt befestigt. Der Eichenweg ist als Anwohnerstraße zu betrachten. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Straßenraum sind Bauminseln und beidseits Gehwege sowie einseitig Parkstreifen angelegt.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als gut zu betrachten.

An der Westseite des Bewertungsgrundstücks grenzt das Gelände eines Kindergartens an.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Wohnhäusern.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Wesentlichen durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft in wenigen hundert Metern Entfernung die Bundesautobahn A2.

**Versorgungseinrichtungen** zur Deckung des täglichen Bedarfs befindet sich in bedingt fußläufiger Entfernung.

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

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

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

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu betrachten. Zum Stichtag war auf dem Grundstück der Spielbetrieb des angrenzenden Kindergartens wahrnehmbar. Bei entsprechender Windrichtung sind Verkehrsimmissionen der naheliegenden Autobahn nicht auszuschließen.

## 2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in westliche Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 9,50 m und die **Tiefe** bis zu 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).

Der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen teilte auf Anfrage mit, dass keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW mehr anfallen (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):

*„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Preußen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Preußen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 45141 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 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*

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

*Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Gneisenau Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.*

*Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.*

*Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“*

### **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. 68 (mit Rechtskraft vom 30.06.1979).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- zulässige Geschoszahl (Z) von II,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.

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**

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilte Stadt Lünen mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Baudenkmal geführt wird und es sich auch nicht in der engeren Umgebung eines Baudenkmals befindet.

## **2.9 Fördermittel**

Auf Anfrage teilte die Stadt Lünen mit, dass das genannte Objekt nicht öffentlich gefördert wurde (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 eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden als Doppelhaushälfte in Massivbauweis hergestellt. Die Garage besteht aus einer Betonfertiggarage.

Das Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt.

### **3.3 Gebäudehistorie**

Am 30.05.1984 wurde die Zustimmung zur Bauanzeige für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage erteilt. Laut Mitteilung über neu erbaute oder veränderte Gebäude vom 26.03.1985 war das Bewertungsobjekt im März 1985 bezugsfertig.

### **3.4 Gebäudeausführung**

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

#### **Raumanordnung**

Kellergeschoss (KG):	2 Kellerräume und Kellerflur
Erdgeschoss (EG):	Wohnesszimmer, Küche (offen zum Wohnesszimmer), WC-Raum, Flur, Garderobe und Terrasse
Dachgeschoss (DG):	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad-WC und Flur
Spitzboden (Spibo):	Kinderzimmer

#### **Rohbau:**

Kellerwände:	Mauerwerkswände
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke über DG

Fassade:	Klinkerfassade, Drempe und Giebel dreiecke mit Kunstschiefer bekleidet
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Kupferblechdurchführung
Treppen:	Wendeltreppe, Stahlwendel mit textilbelegten Holzstufen und Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Eingangssituation:	ebenerdig

### **Ausbau:**

Bodenbeläge:	Laminatbeläge, Textilbeläge in Schlafzimmer und DG-Flur, im Bad-WC großformatiger Fliesenbeläge in Kellerräumen gefliest
Wandbekleidung:	zumeist tapeziert und gestrichen Badezimmer teilgefliest, Duschbereich raumhoch gefliest
Deckenbehandlung:	zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, teils abgehängt und mit Einbauleuchten versehen, Rauchmelder
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (im EG elektrisch betrieben), hölzerne Dachflächenfenster im DG und Spitzboden in Kellerräumen Metallgitterfenster und Glasbausteine
Außentüren:	Eingangstür: Aluminiumtür mit Isolierglasausschnitten Terrassentür: Kunststoffschiebetür mit Isolierverglasung Kelleraußentür: Holztür mit Drahtglasfüllung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, im DG als Furnierholztüren, im Spitzboden als folierte Tür, hölzerne Schiebetür zum WC-Raum im EG sowie eine Vollglasschiebetür zum Wohnesszimmer

im Kellergeschoss: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Heizung: Gaszentralheizung Fa. Vaillant, Bj. angabengemäß ca. 2018

Beheizung: Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Badezimmer ein Heizkörper als Handtuchrockner, Kellerflur beheizt

Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: durchschnittlich bis gute Elektroinstallationen, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter

Sanitärinstallation: WC-Raum im EG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und kleines Handwaschbecken  
Bad-WC im DG: Kunststoffwanneneinsatz, offener Duschbereich mit Ablaufrinne und massiver Duschtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbeckenschrank

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet.

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

Besondere Einrichtungen: Markise, offener Kamin mit Natursteineinfassung

### **3.5 Garagen/Nebengebäude**

Garage: Betonfertiggarage mit Flachdach, Putzfassade, Strom- und Wasserinstallationen, elektrisch betriebenes Stahlschwinger und Stahltür

### **3.6 Außenanlagen**

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Garagenzufahrt (Kopfsteinpflaster), Stellplatzmöglichkeit für einen Pkw auf der Garagenzufahrt
- Stellplatzbefestigung im Hauseingang (Betonsteinpflaster)
- Terrassenbefestigungen (Ziegelpflaster)
- Freisitzbefestigung (Kopfsteinpflaster)
- Gartenteich
- Einfriedung (teils Holzpalisaden, teils Stabgitterzaun)

### **3.7 Modernisierung / Instandhaltung**

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- um 2018 Heizungserneuerung
- um 2018/19 Sanitärräume modernisiert

### **3.8 Baumängel / Bauschäden**

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

- Türrahmen an Terrassentür verzogen
- Fliesenrisse an Kellerböden
- Verwitterung der hölzernen Dachflächenfenstern
- allgemeine durchschnittliche Gebrauchsspuren

#### **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 trotz zu erwartender Geräuschimmissionen als durchschnittlich zu betrachten.

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

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

**Gebäude:**

Der **Grundriss** ist als zeitgemäß zu betrachten.

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

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als durchschnittlich zu betrachten und der **Zustand** im Wesentlichen ebenfalls als durchschnittlich.

**Marktgängigkeit:**

gut

## 5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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 (**Bewertungsstichtag**).

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“, 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.**

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben<sup>1</sup>:

Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, durchschnittliche Tiefe 40 m, erschließungsbeitragsfrei

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **300,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

---

<sup>1</sup> Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://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.	658	320 m <sup>2</sup>
			<hr/>
Gesamtgröße			320 m <sup>2</sup>
davon			
- Baulandfläche			320 m <sup>2</sup>
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen			0 m <sup>2</sup>
			<hr/>
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			300,00 €/m <sup>2</sup>
Zwischenwert	320 m <sup>2</sup> zu	300 €/m <sup>2</sup> rd.	96.000 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten:</b>			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m <sup>2</sup> x	320 m <sup>2</sup>	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt		0,0% = rd.	0 €
			<hr/>
<b>Vorläufiger Bodenwert somit rd.</b>			<b>96.000 €</b>
Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
			<hr/>
Summe			96.000 €
<b>Bodenwert somit gerundet</b>			<b>96.000 €</b>

## **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 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m<sup>3</sup> 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
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Baujahr ca.:	1985
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	39
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,73

### Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	41 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses <sup>#)</sup> :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit <sup>Δ)</sup> :	41 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1985
Alterswertminderung, linear rund:	48,8 %

---

Wohnfläche (WF):	129,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	247,00 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE):	1 WE
Garagenstellplätze (GA):	1 GA
Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,52

<sup>#)</sup> 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.

<sup>Δ)</sup> gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

### 7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 <sup>*)</sup>	737 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,73
Bruttogrundfläche rund	247,00 m <sup>2</sup>

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Q1 2024 <sub>(2015)</sub> 163,3	- Index 2010 <sub>(2015)</sub> 90,1
- Q1 2024 <sub>(2010)</sub> 181,2	- zum Stichtag angesetzt 181,2
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
181,2/100 x 737 €/qm x 1,00 gleich	1.335 €/m <sup>2</sup>

Gebäudeherstellungskosten somit  
 1.335 €/qm x 247,00 qm, rund 329.745 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kelleraußentreppe und Kellerlichtschächte	<u>16.000 €</u>
--	-----------------

Summe 345.745 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 41 Jahre)	
48,8 % von 345.745 €	<u>-168.724 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 177.021 €

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

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
7 % von 177.021 €	12.391 €

o Sonstiges	0 €
-------------	-----

o Vorläufiger Bodenwert	<u>96.000 €</u>
-------------------------	-----------------

Vorläufiger Sachwert 285.412 €

#### 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 angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x	1,15
--	---	------

**Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 328.224 €**

\*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

## 7.4 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Fertiggarge

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 <sup>*)</sup>	245 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	3
Bruttogrundfläche rund	17,00 m <sup>2</sup>
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND wie Wohnhaus	41 Jahre
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	181,2
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
181,2/100 x 245 €/qm x 1,00 gleich	444 €/m <sup>2</sup>

### Gebäudeherstellungskosten somit

444 €/qm x 17,00 qm, rund 7.548 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer GND von 60 Jahren und einer RND von 41 Jahren, rund	
32 % von 7.548 €	<u>-2.415 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 5.133 €

o Bodenwert	<u>0 €</u>
-------------	------------

vorläufiger Garagensachwert 5.133 €

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

Die Wahl des Sachwertfaktors erfolgt hier in Anlehnung an den für die Hauptsache (Grundstück und Wohngebäude) ermittelten Sachwertfaktor.

Sachwertfaktor x 1,15

**Marktangepasster Garagensachwert rund 5.903 €**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
0 % von 5.903 € x 1,15 =	0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	<u>entfällt €</u>
---	-------------------

Σ = 5.903 €

**Garagensachwert gerundet somit 6.000 €**

\*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

## 7.5 Sachwert

### Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

**328.224 €**

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 Lagemerkmale					entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)					entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt					entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks					entfällt €
o Lasten und Beschränkungen hier					0 €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier					entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert <sup>*)</sup>					
	0 % von	177.021 €	x	1,15	= 0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren)					
	0 % von	328.224 €			= 0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier Markise und Kamin pausch. als Zeitwert					3.500 €
o Garage/Carport hier Garage gemäß gesonderter Ber.					<u>6.000 €</u>
					$\Sigma =$ 337.724 €
<b>Sachwert gerundet somit</b>					<b>338.000 €</b>

\*) 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	2.643 €/m <sup>2</sup>
Std. ±	543 €/m <sup>2</sup>
Std. ±	21 %

Die vom Gutachterausschuss erhaltenen Vergleichskaufpreise beinhalten zu meist auch Garagen und Carports. Die Werteinflüsse von Garagen und/oder Carports sind somit bereits in den Vergleichspreisen enthalten.

#### 8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.643 \text{ €/m}^2 \times 129,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 340.883 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 340.900 €

#### 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 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 340.900 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

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

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

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

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

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

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

**0,0%**

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	340.900 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 340.900 € um 0,0 % rd.	0 €
o Lasten und Beschränkungen hier aus Abt. II (vgl. Sachwertverfahren)	0 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert vgl. Sachwertverfahren	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier	entfällt € entfällt €
hier Markise und Kamin pausch. als Zeitwert	3.500 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier bereits im Vergleichswert enthalten	0 €
	<hr/>
	Σ = 344.400 €
<b>Vergleichswert gerundet somit</b>	<b>344.000 €</b>

## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1 Wertansätze

Sachwert	338.000 €
Vergleichswert	344.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 2% voneinander ab.  
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 07.05.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

#### **Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück**

Eichenweg 11  
44532 Lünen

Gemarkung: Niederaden  
Flur: 5  
Flurstück(e): 658

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

**338.000,00 €**

**in Worten: vierhundertsiebenundneunzigtausend Euro**

(entspricht rund 2.620 €/qm Wohnfläche)

### 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

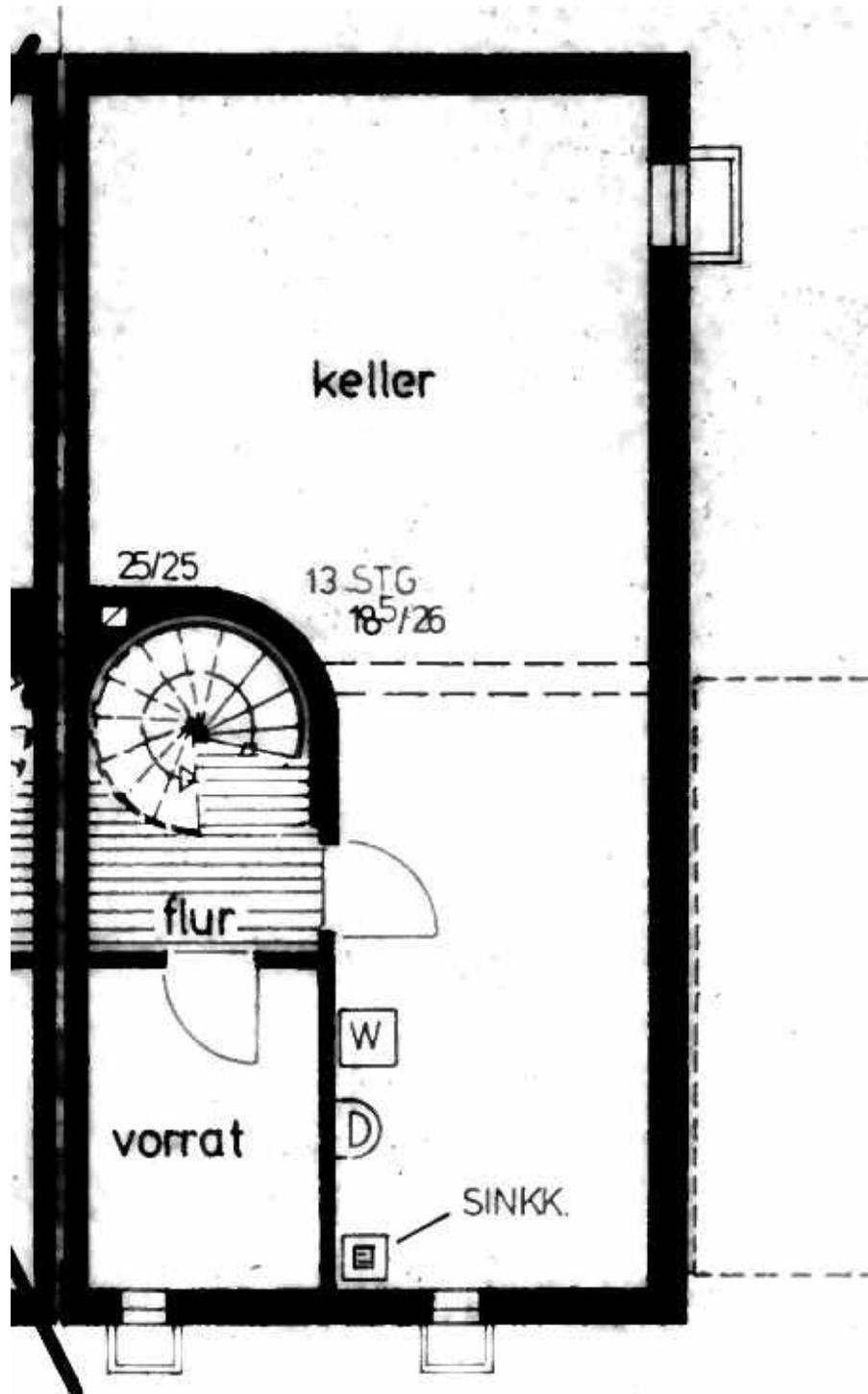


© Geobasisdaten: Land NRW

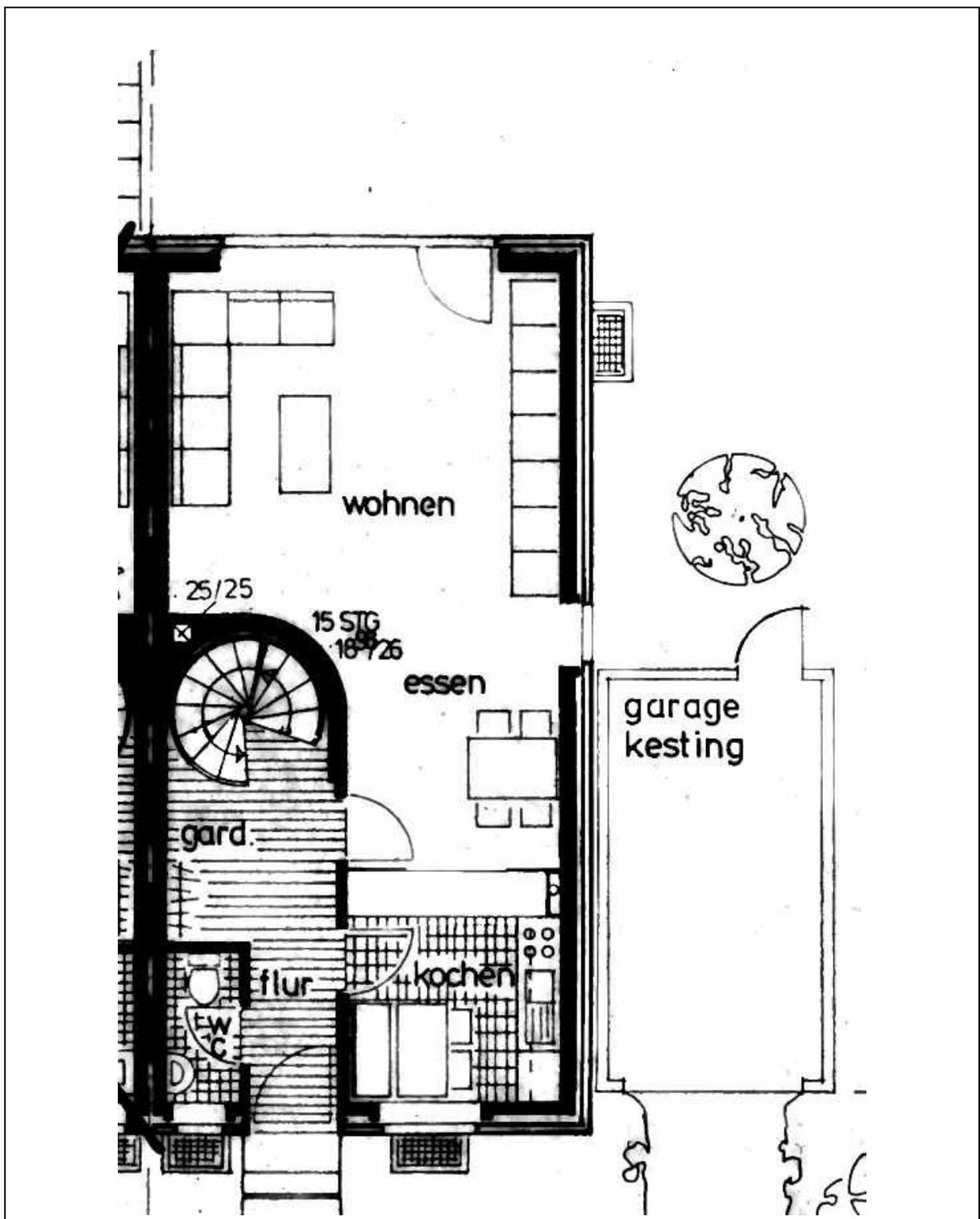
Bewertungsobjekt	
Straße:	Eichenweg 11
Ort:	44532 Lünen

## **Anlage 13 Grundrisse**

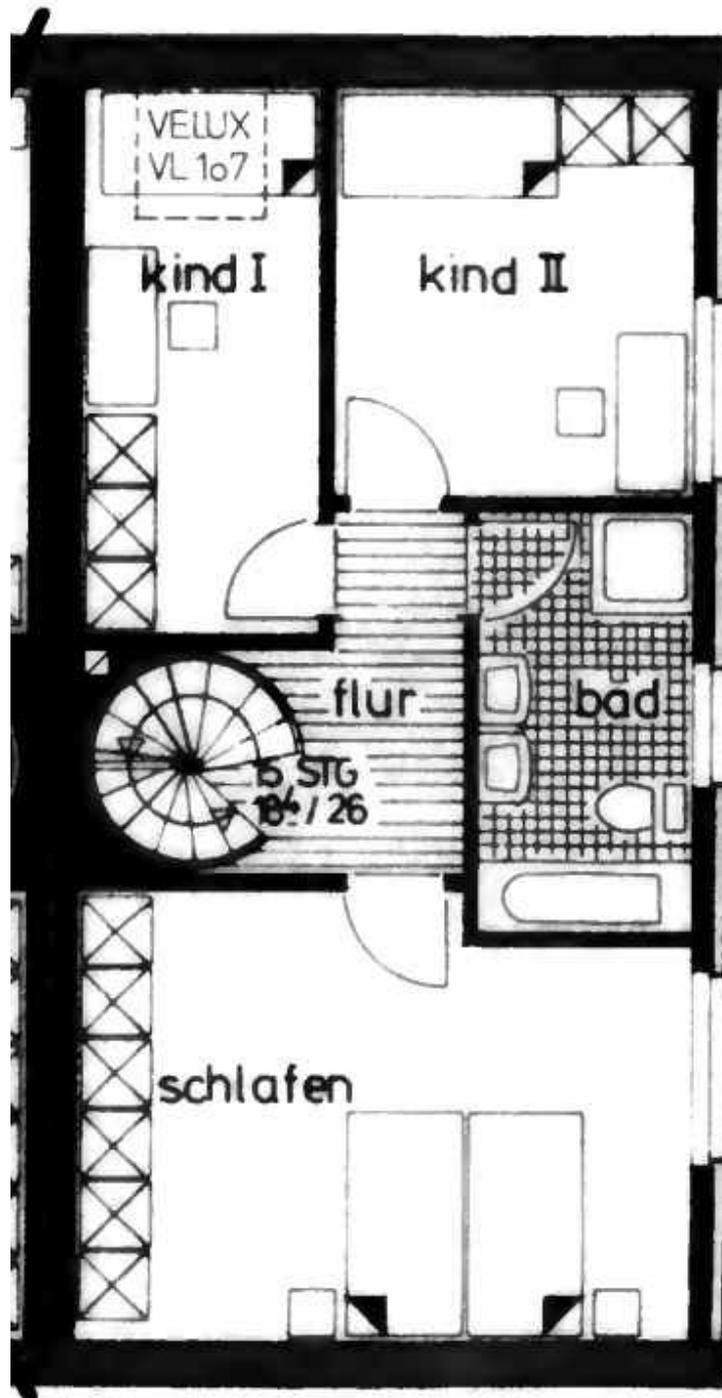
Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Lünen entnommen.



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne

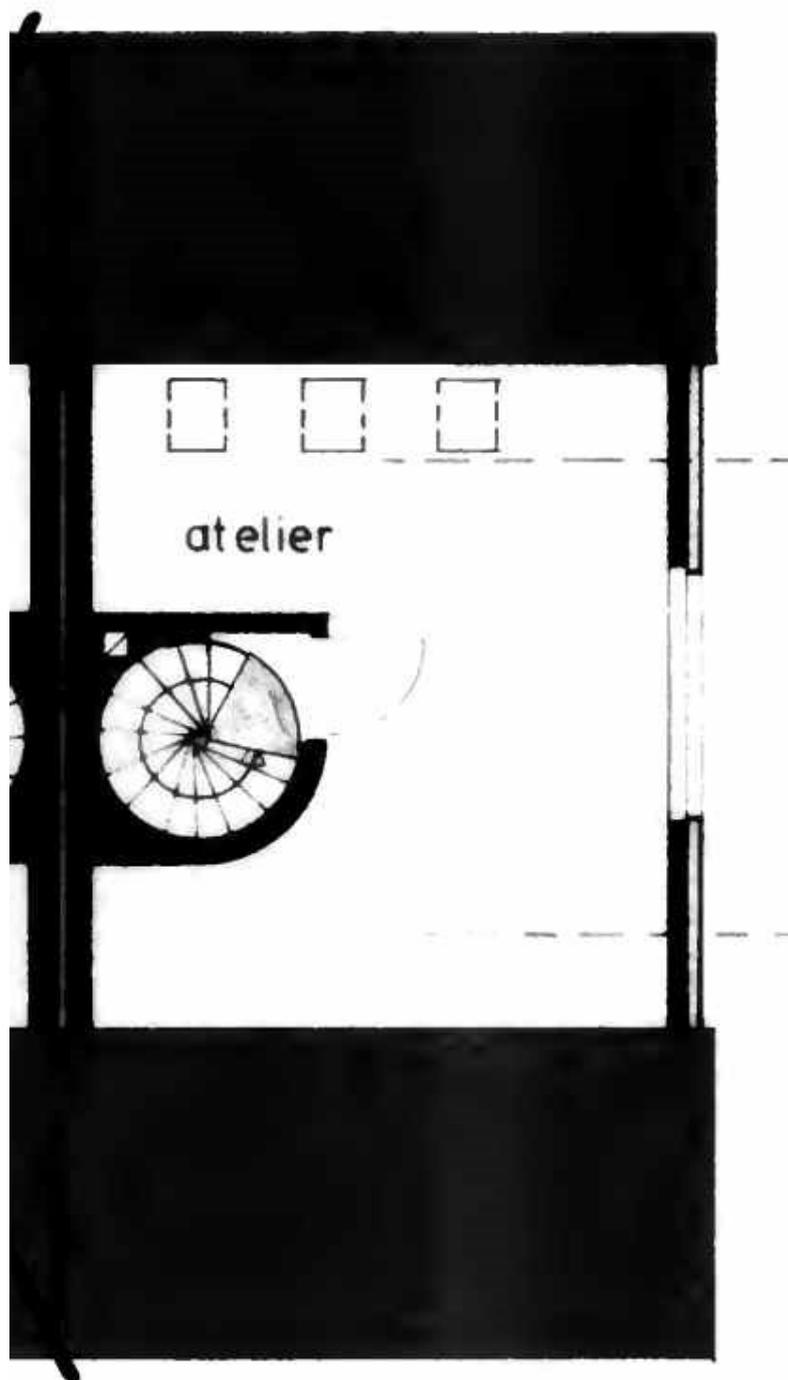


Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne

## Anlage 14 Fotos

Die Fotos entstammen der beim Ortstermin angefertigten Fotodokumentation.

1. Foto  
Straßenansicht



2. Foto  
Gartenansicht

