


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im


-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 03.09.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/03.19/026
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 58313 Herdecke, Dortmunder Landstr. 6



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.04.2024 ermittelt mit rd.

215.800,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 61 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Ortsbeschreibung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Einfamilienhaus.....	16
4.2	Nebengebäude	22
4.3	Außenanlagen.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“.....	27
5.4	Sachwertermittlung	29
5.4.1	Sachwertberechnung	33
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich	
	„Landwirtschaftliche Fläche“	43
5.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich	
	Landwirtschaftliche Fläche“.....	45
5.7	Verkehrswert.....	46
5.8	Sonderbewertung Eintragung Abt. II	47
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49

Anlagen

- 1) Berechnung BGF / Wfl. – auf Aufmaß - (14 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (23 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage: (1 Seite)

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (4 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug Blatt 609 (8 Seiten)
- 11) Eintragungsbewilligung (2 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges Einfamilienhaus teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 1-geschossigem Anbau (Garage / Werkstatt)	
Ortstermin:	09.04.2024 um 9.00 Uhr 27.08.2024 um 12.00 Uhr (Aufmaß)	
Wohnfläche	120,23 m ² (nach Aufmaß)	
Baujahr ca.:	um 1800 geschätzt	
theoretisches Baujahr:	1985	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	
Baualter:	39 Jahre	
Bewertungsteilbereiche:	Hausgrundstück	landwirtschaftliche Fläche
Bodenwert anteilig:	144.000,00 €	11.156,04 €
Sachwert:	358.605,89 €	
Marktangepasster Sachwert:	203.100,00 €	
Vergleichswert:		12.700,00 €
Verkehrswert:	215.800,00 €	
Bauschäden:	15.000,00 €	
Modernisierung	132.000,00 €	
Risiko für Unvorhergesehenes	30.000,00 €	
Eintragung Abt. II Lasten und Beschränkungen:	0,00 €	

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus teilunterkellert mit Anbau (Werkstatt, Garage)

Objektadresse: Dortmund Landstr. 6, 58313 Herdecke

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ende, Blatt 609, lfd. Nr. 21

Katasterangaben: Gemarkung Herdecke, Flur 2, Flurstück 739 (1.080 m²);
Gemarkung Herdecke, Flur 2, Flurstück 739 (3.914 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 04.03.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 09.04.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 09.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 09.04.2024 um 9.00 Uhr
27.08.2024 um 12.00 Uhr (Aufmaß)

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Zwei der Eigentümer sowie der Sachverständige beim ersten Termin.
Zwei der Eigentümer sowie der Sachverständige und eine freie Mitarbeiterin des Unterzeichners zwecks Aufmaß.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 10.01.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 25.03.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 20.03.2024 u. 29.08.2024
- Auskunft über Baulasten vom 20.03.2024
- Auskunft über Altlasten vom 21.03.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.03.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 03.04.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 20.03.2024
- Unterlagen Archivakte
- Aufmaß der Gebäude (Polygone)
- Eintragungsbewilligung

2 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Herdecke>

„**Herdecke** [ˈhɛɐ̯dəkə] ist eine Stadt im südöstlichen Ruhrgebiet und liegt an der Ruhr im nördlichen Teil des Ennepe-Ruhr-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Touristisch bedeutend sind neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert der beiden Ruhrstauseen Hengstey- und Harkortsee sowie der bewaldeten Ardeyhöhen unter anderem das *Bachviertel* als historische Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern und der talüberspannende, gut 30 m hohe Ruhr-Viadukt.

Im Rahmen seines Stadtmarketings bezeichnet sich Herdecke als „die Stadt zwischen den Ruhrseen“.

Geographische Lage

Herdecke liegt direkt an der Ruhr mit ihren beiden Stauseen Hengsteysee und Harkortsee, dem Ruhrtal und der *Ardeyppforte*. Landschaftlich gehört Herdecke zu den nordwestlichen Ausläufern des Sauerlandes und wird dem *niederbergisch-märkischen Hügelland* zugerechnet. Herdecke liegt auf einer Höhe von 80 bis 274 m ü. NHN.

Unabhängig von naturräumlichen Gegebenheiten ist Herdecke Bestandteil des Ruhrgebietes. Von seiner ehemals auf Steinkohle und Großindustrie basierenden Wirtschaftsgeschichte wurde die Stadt jedoch nur indirekt beeinflusst. Im Stadtgebiet kommen nur gering mächtige Steinkohlenflöze vor, die fast sämtlich abgebaut, aber insgesamt als nicht abbauwürdig eingestuft wurden.

Stadtgliederung

Herdecke liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Ruhrbrücke ausschließlich nördlich der Ruhr. Das Stadtgebiet dehnt sich in maximaler Länge etwa acht Kilometer in Nord-Ost/Süd-West-Richtung und etwa fünf Kilometer in Nord-West/Süd-Ost-Richtung aus.

Die Stadt Herdecke hat zwei Siedlungskerne: Herdecke und Ende; letzteres umfasst das ehemalige *Amt Ende* beziehungsweise die *Gemeinde Ende* mit den Bauerschaften Kirchende, Ostende, Westende und Gedern sowie dem „Villenvorort“ Ahlenberg.

Nachbargemeinden

Direkt angrenzende Städte sind, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn, die kreisfreien Städte Dortmund und Hagen sowie Wetter und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis).

Freizeit und Sport

Neben den sich in der Natur anbietenden Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Wald (Wandern, Jogging) sowie auf und an den Stauseen (Rudern, Kanufahren, Segeln, Radfahren, Inlineskaten etc.) verfügt Herdecke insbesondere mit dem weitgehend frei zugänglichen *Freizeitzentrum Bleichstein* mit öffentlichen Sportplätzen, Kletterwand, Halfpipe, Wiesenflächen und einem größeren Spielplatz über einen großen Anziehungspunkt für viele Besucher. Im Sommerhalbjahr ist das dort gelegene Freibad *Freizeitbad Bleichstein* mit Rutsche, Wildwasserkanal und Tauchturm ein beliebter Treffpunkt. Benachbart ist das Hallenbad Bleichstein. Darüber hinaus befindet sich an der Stadtgrenze am Harkortsee das Naherholungsgebiet Zillertal, wo sich eine Gaststätte mit Minigolf-Anlage und das Naturschutzgebiet Avalonia, das zum Bouldern genutzt wird, befindet.

Neben der Sportanlage *Am Bleichstein* besteht im Ortsteil Kirchende eine weitere Sportanlage *Am Kalkheck*. Die Stadt verfügt damit und mit mehreren Reitsport- und Tennisanlagen, einem Volksgolfplatz sowie sieben Sporthallen über ein sportliches Potenzial, das von den ansässigen Vereinen und ihren Mitgliedern intensiv genutzt wird. Die Liste der in Herdecke ansässigen Vereine ist lang, die größten Sportvereine sind der TuS Ende e. V. und der TSV 1860 Herdecke e. V. Des Weiteren existieren noch andere kleine Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel Minigolf- und Kegelanlagen.

Infrastruktur und Wirtschaft

In Herdecke leben relativ viele einkommensstarke Menschen. Im Landesvergleich belegte die Stadt bezüglich des durchschnittlich verfügbaren Einkommens im Jahr 2016 die Rangziffer 6 unter den 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Somit gehört Herdecke zu den einkommensstärksten Gemeinden des Bundeslandes.^[22] 2016 lebten in Herdecke 25 „Einkommensmillionäre“ mit einem Jahreseinkommen von mehr als 1.000.000 Euro. Damit hat die Stadt Herdecke nach Meerbusch die zweithöchste Dichte an Einkommensmillionären in NRW.^[23]

Bei den vergangenen Gebietsreformdebatten wurde Herdecke vor allem wegen des hohen Einkommensteueraufkommens seitens der Stadt Hagen mehrfach als Eingemeindungskandidat gehandelt. Besonders der gebürtige Hagener Innenminister Willi Weyer setzte sich in den siebziger Jahren dafür ein.

Verkehr

Schienen- und Busverkehr

Herdecke hat im Schienenpersonennahverkehr zwei Stationen, den Bahnhof Herdecke und den Haltepunkt Wittbräucke, an der Bahnstrecke Hagen–Dortmund. Sie werden stündlich bedient; die Züge werden über die Volmetal-Bahn (RB 52) nach Lüdenscheid durchgebunden.

Linie	Verlauf	Takt
	Volmetal-Bahn: Dortmund Hbf – Dortmund Signal-Iduna-Park – Dortmund Tierpark – Dortmund-Kirchhörde – Dortmund-Löttringhausen – Wittbräucke – Herdecke – Hagen Hbf – Hagen-Oberhagen – Dahl – Rummenohl (– Dahlerbrück – Schalksmühle – Lüdenscheid-Brügge – Lüdenscheid)	60 min
RB 52	(aufgrund von Hochwasserschäden längerfristig im Schienenersatzverkehr zwischen Rummenohl und Lüdenscheid) Stand: Fahrplanwechsel Dezember 2021	

Bis Ende 2016 begannen außerdem hier saisonal Museumszüge der RuhrtalBahn-Linie T nach Ennepetal-Kluterthöhle.^[24]

Der heutige Bahnhof Hagen-Vorhalle hieß früher *Herdecke*, *Herdecke Süd* bzw. *Herdecke Vorhalle*.^[25]

Es bestanden Planungen, die Volmetalbahn von Dortmund über Hagen nach Lüdenscheid als Stadtbahn zu führen. Die Stadtbahn nach dem Muster des Karlsruher Modells sollte direkt vom Dortmunder Hauptbahnhof über das Hagener Stadtzentrum bis in die Innenstadt von Lüdenscheid verkehren. 1997 wurde ein Konzept zur Regionalstadtbahn Hagen vorgestellt, es wurde jedoch trotz des verkehrlichen Nutzens aus Kostengründen nicht verwirklicht.

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Bahnhof Herdecke wurde im Zweiten Weltkrieg am 23. März 1945 bei einem Luftangriff zerstört und konnte erst 1960 wiederhergestellt werden. An den alten Bahnhof erinnert ein Schlussstein mit der Jahreszahl 1878, der in die Fassade des neuen Gebäudes eingemauert wurde. Nach dem Abbruch des Bahnhofsgebäudes von 1960 und der 2014 fertiggestellten Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes befindet sich der Schlussstein in der Stützmauer zwischen Vorplatz und Gleis 1. Neben P&R-Anlagen auf beiden Seiten der verbliebenen Bahnhofsgleise wurde ein neuer ZOB errichtet, um den Umstieg Bahn/Bus/Bahn zu erleichtern. Ergänzend entstand ein neues Baugebiet „Alter Steinbruch“.

Es gibt sechs Buslinien, die den Ort zum Teil mit benachbarten Städten verbinden: mit Witten (teilweise durchgebunden zur Ruhr-Universität Bochum), von Hagen über Herdecke zur Dortmunder Stadtgrenze mit Weiterfahrt nach Dortmund, nach Wetter sowie zur innerörtlichen Erschließung (und Optimierungen, z. B. Anschlüsse zum SPNV in Hagen-Vorhalle). Umgekehrt haben die Sparzwänge der öffentlichen Hand bereits zu erheblichen Ausdünnungen und teilweisen Taktbrüchen mit der Folge von Anschlussverlusten geführt.

Für den gesamten öffentlichen Personennahverkehr gilt der Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr, teilweise auch der Westfalentarif und tarifraumüberschreitend der NRW-Tarif.

Ein Bürgerbusverein betreibt mit ehrenamtlichen Fahrern (und einem durch das Land finanzierten behindertengerecht ausgestatteten Kleinbus) tagsüber mit mehreren Linien Verbindungen ergänzend zum Angebot des ÖPNV. Zudem führt eine Linie des Bürgerbusverkehrs aus der Nachbarstadt Wetter (Ruhr) zum Gemeinschaftskrankenhaus Westende.

Straßen

Durch das Herdecker Stadtgebiet führt keine Autobahn. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlussstelle *88 Hagen-West* der A 1 (E 37) und die Anschlussstelle *8 Dortmund-Süd* der A 45 (E 41). Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 54.

Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt ist das erste deutsche anthroposophisch geprägte Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke (größter örtlicher Arbeitgeber) ansässig. Im Haus Ende bestand bis zum Ende des Zivildienstes in Deutschland eine Zivildienstschule.

Bildung

Herdecke verfügt über vier Grundschulen (*GS Werner Richard, GS Hugo Knauer, GS Robert-Bonnermann, GS Schraberg,*), eine Realschule (*RS Am Bleichstein*) sowie ein Gymnasium (*Friedrich-Harkort-Schule*). Des Weiteren gibt es die *Städtische* Musikschule und die Volkshochschule Witten-Wetter-Herdecke.

Vom Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke ging die Gründung der in der Nachbarstadt Witten angesiedelten privaten Universität Witten/Herdecke aus, deren Namensgebung die nach wie vor enge Beziehung verdeutlicht und Herdecke sehr bekannt gemacht hat. Allerdings führt diese Bezeichnung des Öfteren dazu, dass Herdecke irrtümlich als Stadtteil von Witten angesehen wird.“

Demographie¹

Demografische Entwicklung Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Bevölkerung (Anzahl)	22.755	22.653	22.689	22.758
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,2	-0,6	-0,5	-0,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,9	-0,7	-0,3	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	8,7	8,9	8,9
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,2	13,6	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Frauen:innen)	0,7	0,7	0,9	0,9
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Männer:innen)	1,0	0,9	1,0	0,9
Wanderung zu Beginn der 1. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderung zu Beginn der 3. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderung zu Beginn der 4. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderung zu Beginn der 5. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-31,4	-28,8	-39,3	-32,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,6	1,1	2,2
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,4	0,2	0,1	0,2

Stand: 01.07.2024

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+herdecke+2019-2022>

Demografische Entwicklung - Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 2

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Durchschnittsalter (Jahre)	47,6	47,8	47,9	47,8
Medianalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,5	29,6	30,0	30,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,2	48,0	48,1	48,7
Gesamtdurchschnitt (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,7	77,8	78,8	79,8
Anteil unter 15-Jährige (%)	14,8	14,9	15,0	15,7
Anteil Elternkinder (%)	14,7	14,8	14,9	14,1
Anteil 25-49-Jährige (%)	19,9	19,9	19,4	18,1
Anteil 50-Jährige (%)	7,9	8,4	8,5	9,0
Erwerbslosenquotient (Erwerbslosen je 1000)	10,2	10,1	10,1	10,2

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 01.07.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Herdecke 22.665 (Einwohner 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Hagen

Autobahnzufahrt:

ca. 4,7 km nordöstlich AS Hombruch auf die A45,

ca. 4,8 km südlich AS Hagen West auf die A1

Bahnhof:

Bahnhof Herdecke ca. 1,6 km südlich entfernt

Haltestelle Wittbräucke ca. 1,1 km entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 24,1 km nordöstlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 80,7 km südwestlich gelegen,

Düsseldorf ca. 70,1 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 2 – 4 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig,
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,2 km entfernt;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

leicht hängig; von der Straße abfallend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 123 m

mittlere Tiefe:

ca. 41,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 4.994 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe; Überbreite

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße;
Straße mit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße nur bedingt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 21.03.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des genannten Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage)

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 10.01.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ende, **Blatt 609** folgende Eintragung:

lfd. Nr. 8) beschränkt persönliche Dienstbarkeit
110 KV Freileitung

lfd. Nr. 12) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 20.03.2024 der Stadt Herdecke ist das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Herdecke vom 20.03.2024 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Herdecke, vom 29.08.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Fläche für Landwirtschaft** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich).

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftliche Auskunft der Stadt Herdecke vom 20.03.2024 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke

„Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB abgegolten sind.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S.712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019, zurzeit nicht zu zahlen sind. Zukünftige Beiträge werden gemäß Förderrichtlinien Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022 zu 100 % vom Land gefördert.

Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NW für das Grundstück Dortmund Landstraße 6 bereits gezahlt wurden.“

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 20.03.2024 wurde durch die Stadt Herdecke mitgeteilt, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und keine Mietbindung besteht.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und mehrere KFZ-Stellplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend mit Anbau
Baujahr:	1800 geschätzt (da keine Bauunterlagen bei der Stadt Herdecke vorhanden)
Modernisierung:	Aufgrund des Baujahres des Gebäudes wurden im Laufe der Jahrzehnte Modernisierungen am Gebäude durchgeführt (Elektroinstallation, Fenster, Bäder etc.), jedoch liegen diese Modernisierungen tlw. viele Jahre zurück, sodass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes nahezu eine Kernsanierung zu unterstellen ist.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw.ausgemauertes Fach- werk gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt.

Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

zwei Gewölbekeller vorhanden

Erdgeschoss:

Stall, Werkstatt, Garage, Wohnung

Obergeschoss:

Wohnung

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche unterstellt)
Fundamente:	Bruchstein (unterstellt)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer und Zink

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nach Angabe Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen (Holz, Kohle)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauszugang:	über einzeilige Differenzstufe, plattiert <u>Plattierungen tlw. defekt</u> Eingangsüberdachung in Beton ausgeführt, Putzabplatzungen erkennbar
Eingangstür:	Holztür mit Sichtelementen, <u>tlw. Glas beschädigt</u>
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, tlw. Rolläden aus Kunststoff im OG vorhanden

Keller

Kellerabgangstreppe:	Bruchstein, ohne Handlauf
Fußboden:	Bruchstein
Wandkonstruktion:	Mauerwerk, tlw. Bruchstein, tlw. Ziegelstein
Deckenkonstruktion:	Gewölbekappendecke
Belichtung:	über Vergitterung, als Schüttklappe

Erdgeschoss

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste links zugänglich die Küche, zweite links die Waschküche mit Durchgang zum Anbau, geradeaus das Badezimmer, unter der Aufgangstreppe die Abgangstreppe zum Keller, rechts ein Wohnzimmer
------------	--

Verteilerflur

Fußboden:	Fliesen, tlw. Steinzeug
Wandoberflächen:	geputzt tlw. 1,20 m hoch mit Holz verkleidet
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen

Küche

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	1,50 mit hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbänke:	Marmorimitat
Kaminofen:	in der Küche aufgestellt
	Nach Angaben sind die Kamine nicht mehr zu nutzen Fenster wurden ca. vor 10 Jahren erneuert
Wohnzimmer	
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen, tlw. Putzabplatzungen
Deckenuntersicht:	verputzt, mit eingelassenen Deckenleuchten
Kaminofen:	eingrichtet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbänke:	tlw. plattiert
Ausgang zu einer ehem. Balkonterrasse	
Waschküche	
ehem. Stallgebäude	
Fußboden:	Naturstein, tlw. mit Beton ausgeglichen
Deckenkonstruktion:	Holzbalkendecke
Ausgangstür:	Kunststofftür mit Sichtelement
	ehemalige Beheizung über Elektroofen
Badezimmer	
Fußboden:	vor ca. 10 Jahren erneuert Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	tapeziert und gestrichen, mit eingelassenen Deckenleuchten
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbänke:	plattiert
Heizkörper:	elektr. Handtuchheizkörper

Treppe ins Obergeschoss: Holztreppe mit Holzhandlauf

Obergeschoss

Grundriss: Verteilerflur aus dem rechts zugänglich ein Schlafraum mit gefangen zugänglichem Schlafraum, geradeaus eine Abstellkammer, links noch ein Wohn- / Schlafraum

Schlafraum rechts

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: tlw. tapeziert und gestrichen, offene Holzbalken

Durchgangsraum

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: tapeziert und gestrichen

Deckenuntersicht: abgehängt mit Sperrholzplatten, eingelassene Deckenleuchten

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas

Kaminofen: in dem Raum aufgestellt

Wohn-/Schlafraum der weiteren Wohn-/Schlafraum war nicht zugänglich

Aufgang ins Dachgeschoss: über Holztreppe

Dachboden

Fußboden: Holzdielen

Dachkonstruktion: Holzstiele, -pfetten, -sparren

Belichtung: über Dachflächenfenster sowie ein Giebelfenster mit Isoglas

Nach Angaben soll das Dach vor ca. 25 Jahren erneuert worden sein

Links unter dem Gebäude gesehen noch ein Kellerraum, der von außen zugänglich ist erreichbar über eine Natursteintreppe. In dem Raum befinden sich die Anschlussleitung Wasser, Kanalanschluss vorhanden.

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, Kamine über Dach
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen in der Fassade über dem Eingangsbereich sowie tlw. an den Stürzen erkennbar, Plattierungen im Hauseingangsbereich tlw. defekt, Eingangstür Glas beschädigt,
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.2 Nebengebäude

linksseitiger Anbau an das Wohnhaus (Stall, Werkstatt, Garage)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (Stall, Wasserbecken etc.)

Massiv mit Satteldach

Anbau:	Stall / Garagennutzung
Fußboden:	tlw. Beton
Wandkonstruktion:	Ziegelstein
Deckenkonstruktion:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Holz mit Unterspannbahnen

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauern,
Zaun, Hecken), Einfahrtstor Metallkonstruktion

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58313 Herdecke, Dortmunder Landstr. 6 zum Wertermittlungstichtag 09.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ende	609	21	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herdecke	2	739	1.080 m ²
Herdecke	2	739	3.914 m ²
Fläche insgesamt:			4.994 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	800 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	unbebaut (Wiese)	4.194 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.994 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Einfamilienhaus mit Anbau auch in der Zukunft gegeben ist.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Bodenrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Bodenrichtwertnummer	596001
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	165.00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.994,00 m ² Bewertungsteilbereich = 800,00 m ²

³ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	800,00	800,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	180,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	180,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	180,00 €/m²
Fläche	×	800,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	144.000,00 € rd. 144.000,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 insgesamt

144.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 "Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit folgenden Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB), vorwiegend für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Den I-bis II-geschossigen Wohngebäuden wird ein Richtwertgrundstück von 800 m² (Witten: 1.000 m²) zugeordnet. Es wird außerdem angenommen, dass eine eigene Kleinkläranlage vorhanden ist und das Grundstück über eine asphaltierte Straße erreicht werden kann."

Angegeben für die Stadt Herdecke mit 180 €/m² (siehe Grundstücksmarktbericht EN-Kreis Seite 47).

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

- 1 Objektart,
- 2 Ausstattungsstandard (Gebäudestandard),
- 3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- 4 Baumängel und Bauschäden und
- 5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. **Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

Alter und Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

"Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"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. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). "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."

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage / Werkstatt
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) – sh. Anlage -	300,93 m ²	40,43 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.04.2024 (2010 = 100)	182,1	
Normalherstellungskosten		pauschale Wertschätzung
• NHK im Basisjahr (2010)	668,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.216,43 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	366.060,28 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	366.060,28 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre	
• prozentual	48,75 %	
• Betrag	178.454,39 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	187.605,89 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	187.605,89 €	12.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		199.605,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	214.605,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	144.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	358.605,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)⁴	×	1,06
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	380.122,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	177.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	203.122,24 €
	rd.	203.100,00 €

⁴ **Sachwertfaktor**

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Ein / Zweifamilienhäuser mit 1,06 ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes –

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	39,5 %	5,5 %	49,5 %	5,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	39,5	244,90
2	690,00	5,5	37,95
3	790,00	49,5	391,05
4	955,00	5,5	52,53
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			726,43
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		726,43 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	×	0,92
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	668,32 €/m ² BGF
	rd.	668,00 €/m² BGF

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts Ennepe Ruhr Kreis 2024, S. 107 werden die baulichen Anlagen / sonstigen Anlagen modellkonform als pauschaler Ansatz berücksichtigt.

„freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 15.000 bis 20.000 €,
bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser 12.000 bis 15.000 €“

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.000,00 €
• Beseitigung der Schäden an der Fassade -15.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-132.000,00 €
• Einfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung -132.000,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
• Risikoabschlag für Unvorhergesehenes aufgrund der Altersstruktur des Gebäudes -30.000,00 €	
Summe	-177.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,50 Modernisierungspunkten)	1.422,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 124,07 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 176.427,54 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 176.427,54 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.883,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 124,07 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 357.693,81 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,49
Erstnutzungsfaktor	1,22

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 380.122,24 € x 0,49 x (1,22 – 1)	= 40.977,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	50,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 120,36 m ²
Kostenanteil	× 11,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 3.460,35 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

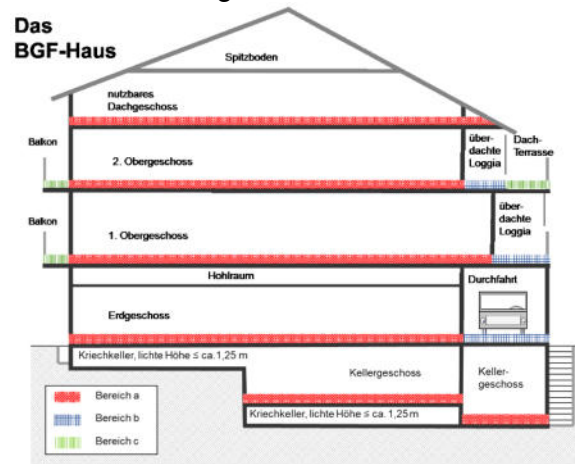
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 176.427,54 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 40.977,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 3.460,35 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –131.990,01 €
	rd. –132.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist



- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. (\cong Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. (\cong Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentrepfen etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b (= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen.

Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muss er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

Das ca. 1800 errichtete Gebäude (angenommen, da keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden) wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	1,5	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	B08
Summe		1,0	11,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt..
- B02** Nach Angaben wurden Fenster tlw. vor ca. 10 Jahren modernisiert 0,5 Pt. Für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes sind die übrigen Fenster zu modernisieren 1,5 Pt.
- B03** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme zu modernisieren sind 2 Pt.
- B04** Für ein nachhaltige Nutzung ist es erforderlich im Gebäude eine Zentralheizung einzubauen, da zum Bewertungszeitpunkt nur Einzelöfen vorhanden sind 2 Pt.
- B06** Das Badezimmer im EG wurde vor einiger Zeit modernisiert 0,5 Pt. für eine nachhaltige Nutzbarkeit ist es erforderlich, ein neues Badezimmer im Obergeschoss zu errichten 1 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau komplett zu modernisieren ist. 2 Pt.
- B08** Es wird unterstellt, dass eine Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung durchzuführen ist. 2 Pt.

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1800 = 224 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 224 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 39 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Ein / Zweifamilienhäuser mit 1,06 ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes –

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftliche Fläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Bodenrichtwertnummer	595001
Bodenrichtwert	2,8 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	2,70 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 09.04.2024
Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 4.994,00 m²
Bewertungsteilbereich = 4.194,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,80 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		4.994,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 0,95	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	2,66 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	2,66 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	2,66 €/m²
Fläche	×	4.194,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	11.156,04 € rd. <u>11.156,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 insgesamt

11.156,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

E2 "4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

2023 konnten zur Auswertung 14 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 3,10 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,45 bis 3,30 €/m².

Unterschiede in den Bodenpreisen können aus der Nutzung (Grünland / Acker), der Ertragsfähigkeit des Bodens, den naturschutzrechtlichen Einschränkungen oder aber auch aus der Lage der Fläche zum Erwerber (freie Feldlage / Hofnähe / Hofanschluss) resultieren." (Siehe Seite 27 GMB Ennepe Ruhr Kreis 2024)

Aufgrund der hängigen Lage erscheint ein Abschlag von 5 % angemessen.

5.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftliche Fläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Landwirtschaftliche Fläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftliche Fläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		11.156,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftliche Fläche“	=	12.656,00 €
	rd.	12.700,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung (Zaun / Hecken)	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.7 Verkehrswert

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
Hausgrundstück	203.100,00 €
Landwirtschaftliche Fläche	12.700,00 €
Summe	215.800,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **215.800,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58313 Herdecke, Dortmund Landstr. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ende	609	21
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herdecke	2	739, 739

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

215.800,00 €

in Worten: zweihundertfünfzehntausendachthundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 03. September 2024

Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

5.8 Sonderbewertung Eintragung Abt. II

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 609 ist zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 112 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 8) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (**110 KV Freileitung; Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung; Betretungsrecht**) für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 06. Juni 1955 eingetragen am 7. Oktober 1955; umgeschrieben am 29. Juli 1970.

Veränderung:

Das Recht ist auf die AVU Netz GmbH, Gevelsberg übertragen.
Eingetragen am 16.03.2018

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 22.07.1955:

„Die Grundstücke werden in der Weise belastet, dass die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG in Dortmund berechtigt ist, darüber eine 110 KV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Unter der Leitung ist ein Schutzstreifen von 32 m Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG hat das Recht, die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltenlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten für jeden hierbei auf den Grundstücken angerichteten Flurschaden. Im übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Eigentümer vorher tunlichst in Kenntnis zu setzen.“

Bewertung:

Das zu bewertende Flurstück 739 wird als „Hausgrundstück“ und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Hochspannungsfreileitungen verlaufen westlich des Grundstücks. Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich des Schutzstreifens.



Ein Entschädigungsanspruch (für den Eintrag eines derartigen Rechts in das Grundbuch) für das dienende Grundstück wird grundsätzlich anerkannt. Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.

Der Einfluss der Eintragung kann – nach sachverständiger Auffassung für das Bewertungsobjekt – mit „Null“ angesetzt werden.

Dortmund, den 03. September 2024

Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- Erbbaurecht:** Gesetz über das Erbbaurecht
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- WMR:** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
- II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
- WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Wetter / Herdecke 2020
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.