Sachverständigenbüro Blinne

BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 013-25-ZV

über das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Lamferstraße 27 in 58675 Hemer

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 031 K 017/24

Wertermittlungsstichtag: 15. Januar 2025

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: **210.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1 Allgemeine Angaben 4
1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen 4
1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien 5
1.4 Literaturverzeichnis 6
1.5 Hinweis 7

2. Grundbuchbeschreibung 8

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster 9

4. Lagebeschreibung 10

5. Grundstücksbeschreibung 13

6. Objektbeschreibung 17
6.1 Gebäudebeschreibung 17
6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben 17
6.1.2 Rohbaubeschreibung 19
6.1.3 Ausbaubeschreibung 20
6.1.4 Haustechnik 22
6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 23
6.2 Außenanlagen 24
6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau 25
6.4 Allgemeinbeurteilung 28
6.5 Restnutzungsdauer 29
6.6 Hinweis 30

7. Technische Berechnungen 31
7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche 31
7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche 31

8. Ermittlung des Verkehrswerts 32
8.1 Grundlagen der Wertermittlung 32
8.2 Wahl des Verfahrens 34
8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus 34

9. Ermittlung des Bodenwerts 35
9.1 Allgemeines 35
9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand 35
9.3 Vergleichspreise 36
9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land" 36
9.4 Bodenrichtwert 37
9.5 Bodenwert 38

10. Ermittlung des Sachwerts 42
10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 45
10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 46
10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 46
10.4 Vorläufiger Sachwert 46
10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 47
10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 48
10.7 Sachwert 48

11. Ermittlung des Vergleichswerts 49
11.1 Vorbemerkung 49
11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten 49
11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts 51
11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 51
11.5 Vergleichswert 51

12. Zusammenstellung der Werte 51

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 52

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flurkarte
Anlage 3: Bauzeichnungen
Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
Anlage 6: Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 04.10.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	15.01.2025
Teilnehmer:	Miteigentümer mit Familienangehörigem und Lebensgefährtin, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Felix Uffermann (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	15.01.2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Hemer

Flurkarte (Maßstab 1 : 500), Ausdruck vom 23.10.2024

Grundbuchauszug beglaubigt vom 10.07.2024

Bescheinigung der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau- über Erschließungsbeiträge vom 22.10.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -FD Kataster, Vermessung und Geodaten- vom 23.10.2024

Anfrage zum Grundbuch der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht- vom 03.09.2024 (vom Amtsgericht Iserlohn erhalten)

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt- vom 16.01.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.11.2024

Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Hemer -FD Soziales, Senioren und Integration- vom 24.10.2024

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte im Märkischen Kreis (für die Stadt Hemer)

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFlV - Wohnflächenverordnung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW
Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-

Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -24. Auflage 2020/21-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

2. Grundbuchbeschreibung

beglaubigter Auszug vom 10.07.2024

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Hemer
Blatt	1740

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 3:	Gemarkung	Hemer
	Flur	58
	Flurstück	428
	Hof- und Gebfl.	Lamferstr. 27
	Größe	502 m²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 8.1, 8.2 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk Eingetragen am 10.07.2024

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.10.2024

Flurstück:	428
Flur:	58
Gemarkung:	Hemer
Lage:	Lamferstraße 27
Fläche:	502 m²
Tatsächliche Nutzung:	502 m² Wohnbaufläche

Hinweis:
Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Hemer. Die Stadt Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Märkischen Kreis, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Märkische Kreis hat rd. 410.000 Einwohner.

Hemer liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und grenzt im Norden an die Stadt Menden, im Westen an die Stadt Iserlohn, im Osten an die Stadt Balve und im Süden an die Städte Altena und Neuenrade. Die Ruhr als nördlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Märkischen Kreises zum benachbarten Kreis Unna.

Mikrolage:

Die Stadt Hemer hat rd. 34.000 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Becke, Deilinghofen, Frönsberg, Hemer und Ihmert.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Hemer im Ortsteil Sundwig. Der Ortsteil dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung sowie tlw. der Land- und Forstwirtschaft.

Ausbau der Straße:

Die Lamferstraße liegt in einer Tempo 30 Zone und ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (z.T. noch mit Freileitungen) ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr.

Bebauung der Umgebung:

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird vorwiegend geprägt durch freistehende zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nordwestlich in ca. 185 m Luftlinie befindet sich eine evangelische Kirche, nordöstlich in ca. 185 m Luftlinie befindet sich eine Industrie- und Gewerbefläche (Sundwiger Messingwerk). Weiter nordwestlich in ca. 325 m verläuft der Sundwiger Bach.

Südlich in ca. 140 m befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der näheren Nachbarschaft bzw. im ca. 2 km entfernten Zentrum von Hemer vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt südlich der Hönnetalstraße (L 672) und westlich der Stephanopeler Straße in einem Wohngebiet. Insbesondere die Hönnetalstraße gilt als stark befahren.

Das etwa 2 km entfernte Zentrum von Hemer ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 5 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Bürgerbus) befindet sich in rd. 100 m Entfernung).

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nordwestlich in rd. 5,5 km über die nördlich gelegene Bundesstraße B7 erreichbar.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als befriedigend bezeichnet werden.

Umweltzone: Das Grundstück liegt nicht in einer Umweltzone.

Lärmschutz: Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einer aufgelockerten Wohnbebauung mit befriedigender Verkehrsanbindung und befriedigender Entfernung zu den Geschäften des täglichen Bedarfs.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen (Lärmimmissionen o.ä.) festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form:

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit nahezu trapezförmigem Zuschnitt. Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 14 m und ist nach Nordwesten ausgerichtet. Das Grundstück hat eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 35 m. Das Grundstück hat eine mittlere Breite von ca. 14 m. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet.

Art der Bebauung:

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem um 1912 errichteten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Rückseitig wurde in späteren Jahren (in unterschiedlichen Bauabschnitten) ein eingeschossiger, nicht unterkellerter Anbau mit flach geneigtem Satteldach angebaut.

Seitlich des Wohngebäudes ist ein befestigter Pkw-Stellplatz angeordnet.

Oberflächenbeschaffenheit:

Die Grundstückoberfläche steigt von der Straßenfront bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze leicht an. Im Bereich der Straßenfront steigt das Gelände zudem in südwestlicher Richtung leicht an.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse:

Auskunft des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 Umwelt-:

Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 58, Flurstück 428, Lamferstraße 27 in Hemer ist zzt. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Galmei; Zinkerz; Bleierz verliehenen Bergwerksfeld "Gallmey“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Oese“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

Da die Stadtwerke Iserlohn GmbH der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt hat, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, weil ihr keine Unterlagen über den Bergbau vorliegen würden, teile ich Ihnen unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweis auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:	Gemäß Übersicht der Denkmäler in Hemer (über Hemer Maps) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Hemer ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.
Erschließungsbeiträge:	Auskunft der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau-: Das *Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 58, Flurstück 428 grenzt an die öffentliche Erschließungsanlage Lamferstraße.* *Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich im Bereich des oben genannten Grundstücks um vorhandene Straße gem. § 242 Abs. 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB zu leisten sind.* *Durch die Gesetzesänderung, die am 28. Februar 2024 vom Landtag Nordrhein-Westfalen verabschiedet wurde, wurde das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen in Nordrhein-Westfalen (KAG-ÄG NRW) eingeführt. Dies bedeutet konkret, dass gemäß § 8 KAG keine Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen anfallen werden bzw. ausstehend sind.*
Bindung durch öffentliche Mittel:	Auskunft der Stadt Hemer -FD Soziales, Senioren und Integration-: *Lamferstraße 27 wurde nach unseren Unterlagen nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert.*

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Hemer (Stand 2015) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) -vorbehaltlich einer baubehördlichen Prüfung- einzustufen.

Sonstiges:

Nach Auskunft der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht-, auf Anfrage des Amtsgerichts Iserlohn wird folgendes zu dem Objekt mitgeteilt:

- *Es bestehen keine baubehördlichen Bau- oder Benutzungsbeschränkungen*
- *Beanstandungen sind nicht bekannt*
- *Unerfüllte Auflagen bestehen nicht*
- *Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nicht*
- *Die angeführte Hausnummer wird bestätigt*

Hinweis: Es besteht eine Baugenehmigung für eine PKW-Doppelgarage, die noch nicht umgesetzt wurde

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:

1912 Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Stallanbau/Rohbau- und Gebrauchsabnahme für v.g. Bauvorhaben

1952 Baugenehmigung zum Ausbau eines Zimmers (ehemaliger Stallanbau)

1953 Gebrauchsabnahme für v.g. Bauvorhaben

1962 Baugenehmigung zum Wohnhaus-Um- und Anbau

1963 Gebrauchsabnahme/Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben

2021 Baugenehmigung zur Errichtung einer Pkw-Doppelgarage

Es wurde lediglich die Bodenplatte für die Garage erstellt. Die weitere Errichtung der Garage wurde nicht realisiert. Die Baugenehmigung ist mittlerweile abgelaufen.

Hinweis

Nach Angaben des Miteigentümers wurde das Objekt in der Vergangenheit auch als Zweifamilienhaus genutzt (vormals 2 Stromzähler vorhanden, 2. Küche im OG und 2. Bad im OG; OG jedoch nicht als in sich abgeschlossene Wohneinheit). Nach dem Erwerb des Wertermittlungsobjekts durch die aktuellen Eigentümer erfolgten ab 2020 weitere Umbaumaßnahmen u.a. Änderung der Raumaufteilung im Erdgeschoss, Anpassung des Fußbodenniveaus im Anbaubereich, Änderung der Entwässerungsführung im Bad (OG) sowie Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zum Teil sind

	diese Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen.	
Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus	
Aufbau:	Vorderhaus:	unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss
	Anbau:	nicht unterkellert/z.T. Kriechkeller, Erdgeschoss

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Kellergeschoss:	Vorderhaus:	Kellertreppe, Kellerflur, 4 Kellerräume, WC
	Anbau:	Kriechkeller im ehemaligen Stellbereich
Erdgeschoss:	Vorderhaus:	Treppenhausflur mit Treppe, Küche, Wohn-/Esszimmer
	Anbau:	Flur (mit Nebenausgang), Duschbad/ WC, Schlafzimmer
Obergeschoss:	Vorderhaus:	Treppenhausflur mit Treppe, Bad/WC, 3 Zimmer
Zwischenpodest OG/DG:	Vorderhaus:	WC
Dachgeschoss:	Vorderhaus:	Trockenboden (nicht ausgebaut)
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung (u.a. mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen)	
Belichtung/ Belüftung:	Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich	

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv	
Kellerwände:	Mauerwerk	
Kellerdecke/ Decke Kriechkeller:	Vorderhaus: Anbau:	Kappendecke mit Stahlträgern Holzbalkendecke
Geschosswände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Holzbalkendecken	
Dachform/-konstruktion:	Vorderhaus: Anbau:	Mansarddach in Holzkonstruktion asymetrisches Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Vorderhaus: Anbau:	Tonziegel Leichtmetall-Scharen
Zwerchdach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Tonziegeleindeckung; Fassade: Putz mit Anstrich	
Dachentwässerung:	z.T. Kunststoff, z.T. Zink im Anstrich	
Fassade:	Vorderhaus: Anbau:	Putz mit Anstrich, Kellersockel farblich abgesetzt; Giebeldreiecke mit Faserzementplatten bekleidet Putz mit Anstrich
Besondere Bauteile:	- massive Hauseingangsüberdachung mit kleinem Steildach (Tonziegeleindeckung) - massive Hauseingangstreppe mit Natursteinbelag, Eingangspodest und seitlich massiver Wange (z.T. mit zusätzlichem Geländer) - Zwerchdach	

- Photovoltaikanlage
- zweistufige Differenztreppe zum Nebeneingang
- Eingangsüberdachung zum Nebeneingang

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstür:	Leichtmetalltür mit schmalem rechteckigen Lichtausschnitt (Isolierverglasung)	
Treppen:	KG - EG:	massive Stufen im Anstrich, Edelstahlhandlauf
	EG - DG:	Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen mit Fliesenbelag (zum DG hin noch nicht aufgearbeitet in ursprünglicher Holzausführung), ehemaliger Geländerbereich mit Gipskarton bekleidet als Absturzsicherung
	Treppe zum Nebenausgang:	massive Stufen mit Fliesenbelag (ohne Geländer als Absturzsicherung)
Wandflächen:	KG:	überwiegend Putz mit Anstrich, WC: Kratzputz mit Anstrich
	EG - OG:	überwiegend Putz/z.T. Gipskarton mit Anstrich, z.T. Tapete mit Anstrich; Sanitärräume: z.T. deckenhoch, z.T. ca. halbhoch gefliest
Deckenflächen:	KG:	Putz mit Anstrich
	EG - OG:	z.T. Gipskarton mit Anstrich (tlw. abgehängt mit integrierter Beleuchtung), vereinzelt Styropordekorplatten, n.A. des Miteigentümers z.T. noch ursprüngliche Deckenverkleidung als

		Spalierdecken (mit Heraklith als Dämmung) mit Putz und Anstrich
Fußböden:	KG:	Estrich mit Beschichtung
	EG - OG:	z.T. Klick-Vinyl, z.T. Laminat, z.T. Bodenfliesen; Küche: Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen
Fenster/Fenstertür:	KG:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	EG-OG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststofffenstertüren mit Isolierverglasung, z.T. Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden (handbetrieben)
Innentüren:	KG:	Holzbrettertüren
	EG - OG:	überwiegend Holztüren in Holzzargen im Anstrich, EG-Bereich z.T. mit Glasschiebeelementen
Nebenausgangstür:	Leichtmetalltür, im oberen Bereich mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) und Sprossenteilung; von außen vorgesetzte Rolllade	
Sanitärausstattung:	WC (KG):	Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken
	Duschbad/WC (EG):	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten (übereck), Einbaudusche (mit Duschkabine), Waschbecken
	Bad/WC (OG):	Einbauwanne, Dusche auf gefliestem Podest mit Bodenablauf als Walk-In-Dusche mit feststehendem Glaselement als seitlicher Spritzschutz, wandhängendes WC mit Unterputz-

		spülkasten, wandhängendes Urinal, Doppelwaschtisch
	WC (Zwischen-podest OG/DG):	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut (Trockenboden)	

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Gaszentralheizung als Wandtherme -Brennwerttechnik- (System Bosch), Baujahr n.A. ca. 2022 (im Dachgeschoss angeordnet)
Heizkörper:	Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen, vereinzelt Paneelheizkörper
Warmwasserbereitung:	über Warmwasserstandspeicher (im Dachgeschoss angeordnet)
Elektroinstallation:	durchschnittliche wohnungstypische Ausstattung; elektrische Klingel
Sonstiges:	PV-Anlage mit insgesamt 30 Solarfeldern (16 Felder auf dem Dach vom Vorderhaus, 14 Felder auf dem Dach vom Anbau); Batteriespeicher 10 kW, System Senec (im Kellergeschoss angeordnet) <u>Hinweis</u> N.A. erfolgt die Produktion größtenteils für den Eigenbedarf, der Überschuss wird ins Stromnetz eingespeist und entsprechend vergütet. Derzeit wird keine Über-

produktion eingespeist. Ein Einspeisungsvertrag lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor.

6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.2 Außenanlagen

Hinweis:	Zum Ortstermin waren die Außenanlagen überwiegend mit Schnee bedeckt. Insofern nur eingeschränkte Inaugenscheinnahme möglich.	
Befestigungen:	Hauszuwegung:	Betonpflastersteine
	Freisitz:	Betonpflastersteine
	Hinweis Im rückwärtigen Grundstückseckbereich ist eine Bodenplatte (Beton) angeordnet, ursprüngliche war hier die Errichtung einer Garage geplant	
Stellplatz:	seitlich des Hauseingangs, Stellplatzfläche mit Betonpflastersteinen befestigt	
Einfriedung:	Stabmattenzaun	

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst:

Kellergeschoss:

- z.T. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich an den Außenwänden (u.a. zur Straße und entlang der westlichen Giebelseite, z.T. auch an den Innenwänden)
- noch ausstehende Restarbeiten im Bereich des neu eingesetzten Kellerfensters (ehemalige Kelleraußentür) erforderlich

Erdgeschoss:

- Elektroinstallationen: z.T. fehlen die Feininstallationen (u.a. Steckdosen-/Schalterabdeckungen)
- Küche: Fußboden schwingt z.T. leicht, z.T. Fugenschäden an den Bodenfliesen
- Küche: z.T. feine Putzrisse im Wandbereich (u.a. seitlich des Türdurchgangs Küche/Wohnzimmer wo urspr. die alte Tür war)
- Deckenbereich im Hausflur (schräg über dem Sicherungskasten) z.T. mit Stockflecken
- Flur: Treppe zum seitlichen Ausgang ohne Absturzsicherung, ungünstige Anordnung ohne Treppenantrittsbereich zur Nebenausgangstür
- Flur: Trennwand im Eckbereich zum Bad mit Feuchtigkeits- und Putzschäden und tlw. Schimmel (auf der anderen Trennwandseite ist die Dusche angeordnet), Ursache augenscheinlich Undichtigkeit von der Badezimmerseite
- Flur: Türblatt zum Bad ist beschädigt
- in Teilbereichen noch ausstehende Restarbeiten erforderlich (u.a. Schlafzimmer Anschlussarbeiten im Fensterlaibungsbereich zum Garten hin)
- Wandfläche im Übergangsbereich zwischen Schlafzimmer und Flur mit Putzschäden

- Statik wurde geändert (tragende Wand im Wohnzimmer entfernt und durch Stahlträger ersetzt, Zwischendecke im ehemaligen Stallbereich erneuert); die baulichen Änderungen erfolgten ohne Genehmigungsverfahren durch die Baubehörde und n.A. nur durch eine fachmännische Begleitung in Eigenregie, der Bauakte liegen hierzu keinerlei Unterlagen vor
- gebrauchsbedingte Renovierungsmaßnahmen im Bereich Anstrich erforderlich

Obergeschoss:

- Zimmer 2: schräg verlaufender Riss an der Trennwand (ehem. Türdurchgang zum Nachbarzimmer)
- Zimmer 1: (abgetrockneter) Feuchtigkeitsschaden im Decken-/Wandanschlussbereich zur Treppenhausseite
- Bad: z.T. schwingt der Boden etwas (Holzbalkendecke), z.T. Bodenfliesen mit Rissen, z.T. Fugenschäden (n.A. wurde keine Entkoppelungsmatte eingebaut)
- Bad: unterhalb des Heizkörpers an der Wand (Handtuchhalter) ist ein kleiner Rostfleck im Fliesenbereich
- Bad: im Bereich des Duschablaufs im Wandbereich hat die Fliese einen Riss, Fuge im Bereich des Ablaufs beschädigt, ggf. Wassereintritt
- z.T. noch Restarbeiten (Anstrich) an den Wandflächen oberhalb der Wandfliesen erforderlich
- Treppenhausflur: Fliesenarbeiten z.T. nicht fachgerecht ausgeführt (Fehlstellen in den Türlaibungsbereichen)
- Türlaibungsbereich zum Badezimmer z.T. nicht vollständig beigearbeitet
- gebrauchsbedingte Renovierungsmaßnahmen im Bereich Anstrich erforderlich

	- augenscheinlich wurde die Abwasserleitung der Sanitärräume außerhalb des Gebäudes an die Regenentwässerung angeschlossen
Zwischenpodest OG/DG:	- WC: Außenwandbereich und Wandseite mit Waschbecken mit Feuchtigkeitsschaden bzw. Schimmel; Ursache nicht bekannt
Treppenhaus:	- Treppenlauf vom OG zum DG noch nicht beigearbeitet - z.T. Putzrisse an den Wandflächen, z.T. nutzungsbedingte Renovierungsmaßnahmen im Bereich Anstrich erforderlich
Dach:	- augenscheinlich ist das Dach an diversen Stellen nicht dicht (u.a. Dämmung an diversen Stellen schwarz verfärbt) - z.T. sind die Unterspannbahnen nicht mehr vollflächig vorhanden, ein Teil der Dachdämmung ist abgefallen - Holzverkleidung der Dachüberstände z.T. sanierungsbedürftig
Fassade:	- Fassadenflächen renovierungsbedürftig (z.T. Putzrisse, z.T. Rest-/Nacharbeiten noch ausstehend, tlw. Feuchtigkeitsschäden im Übergang Kellersockel/EG)
Außenanlagen:	- Befestigung im Bereich der Hauseingangstreppe z.T. beschädigt - Hauseingangsbereich noch nicht vollständig an die neue Hauseingangstür angepasst (u.a. Fehlstelle zum Treppenansatz, Putzschaden im Außentürlaibungsbereich)

6.4 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Der Bauzustand des Gebäudes ist als noch befriedigend bis ausreichend zu bezeichnen. In der jüngeren Vergangenheit sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen (z.T. in Eigenleistung) erfolgt, die jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen sind. In Teilbereichen besteht zudem bereits wieder Renovierungsbedarf (gebrauchsbedingt).
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als energetisch nicht wesentlich modernisiert mit deutlich baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als noch befriedigend zu bezeichnen.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Die Verwertungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der Objektgröße, des Gebäudezustands (mit noch ausstehenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen) sowie der Wohnlage als noch durchschnittlich bis ausreichend eingestuft.

6.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer[1] ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr (Ursprungsbaujahr)	1912
Alter zum Wertermittlungsstichtag	> 113 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1 Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (hier nur informativ)	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025 für die Ableitung des Sachwertfaktors	80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet. Die beiden Baukörper (Vorderhaus/Anbau) bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs, der Konstruktion sowie der erfolgten Umbaumaßnahmen wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **25 Jahre** ermittelt.

[1] 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.

6.6 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind z.T. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den vorliegenden Plänen aus der Bauakte entnommen bzw. z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Hauptgebäude	rd. 349 m²
Anbau	rd. 36 m²

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Erdgeschoss	92,94 m²
Obergeschoss	55,25 m²
Zwischenpodest OG/DG	3,67 m²
	151,86 m²
	rd. 152 m²

Nutzfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Kellergeschoss	**rd. 58 m²**

8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

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

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu-

beziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) 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.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

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

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **150 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 16311) ersichtlich. Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (bis auf die Grundstücksabmessungen und dem Zuschnitt) denen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

<u>Lage</u>
Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

<u>Größe/Tiefe/Ausnutzung</u>
Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden zweigeschossigen Bebauung.

Das Grundstück weicht in den Grundstücksabmessungen mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 35 m (anstatt 30 m Richtwerttiefe) und von rd. 14 m Grundstücksbreite (anstatt 20 m Richtwertbreite) etwas ab. Für die abweichenden Grundstücksabmessungen ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht des Märkischen Kreises lassen sich Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus vorliegendem Kaufpreismate-

rial, aufgrund von zu geringer Datenmenge, nicht ableiten. Das Grundstück liegt mit einer Grundstücksgröße von 502 m² und den vorhandenen Abmessungen innerhalb der herkömmlichen Spanne von Grundstücksgrößen für ein freistehendes Einfamilienhaus. Hierfür ist keine Anpassung erforderlich.

Zuschnitt

Der nahezu trapezförmige Zuschnitt beeinträchtigt nicht die bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück nicht mehr zu zahlen. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Sonstige Besonderheiten

Gemäß Einsicht in die Übersichtspläne des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Hemer verläuft ein Entwässerungskanal auf dem zu bewertenden Grundstück, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze, von der rückwärtigen Grundstücksseite bis zur Straße. Demnach werden Wohnhäuser aus der Nachbarstraße In der Bilmecke mit über die Entwässerungsleitung des Wertermittlungsobjekts entwässert. Nach Angaben des Miteigentümers sollen in etwa 6 weitere Häuser daran angeschlossen sein.

Die ausgebübte Mitbenutzung der Entwässerung und Inanspruchnahme des zu bewertenden Grundstücks ist weder mit einer Eintragung im Grundbuch dinglich noch im Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich gesichert worden und wird seitens der Grundstückseigentümer nur geduldet. Anderweitige Informationen liegen hierzu nicht vor.

Einerseits schränkt die derzeitige Fremdnutzung die vorhandene Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks kaum ein. Anderseits liegen derzeit keine rechtskräftigen Vereinbarungen/Regelungen zur Nutzung, zur Unterhaltung bzw. Instandhaltung der Entwässerungsleitung vor. Für die damit verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken ist ein Abschlag erforderlich.

Hier wird ein Abschlag in Höhe von 1 % vom Bodenwert als marktgerecht festgestellt. Der Abschlag wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 428

502 m² x 150 €/m² = 75.300 €

Bodenwert **rd. 75.000 €**

Im weiteren Verfahren ist die Bodenwertermittlung des Normgrundstücks für die anstehenden Berechnungen erforderlich, um die Kompatibilität mit den im Grundstücksmarktbericht angeführten Daten herzustellen.

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 600 m² (= 20 m x 30 m). Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Normgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert, bezogen auf die Bodenrichtwertgröße. Der verbleibende Bodenwert errechnet sich aus der Differenz des ermittelten Bodenwerts für das Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenwert des Normgrundstücks.

Normgrundstück

600 m² x 150 €/m² = **90.000 €**

Bodenwertdifferenz

75.000 € - 90.000 € = **-15.000 €**

Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag zu berücksichtigen, da der tatsächliche Bodenwert kleiner ist, als der in Ansatz zu bringende Bodenwert des Normgrundstücks. Der Abschlag infolge der Bodenwertdifferenz erfolgt unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der ent-

sprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für den Märkischen Kreis nicht ausgewiesen und wird daher in den Berechnungen mit dem Faktor 1,0 angesetzt.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich bei dem Vorderhaus um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt wird der Gebäudeart 1.12 (fr. EFH: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet. Der eingeschossige nicht unterkellerte Anbau mit flach geneigtem Satteldach wird hilfsweise der Gebäudeart 2.23 (RH/DHH: EG, Flachdach) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudearten werden wie folgt ausgewiesen:

	Vorderhaus	Anbau
Standardstufe 1	570 €/m²	865 €/m²
Standardstufe 2	635 €/m²	965 €/m²
Standardstufe 3	730 €/m²	1.105 €/m²
Standardstufe 4	880 €/m²	1.335 €/m²
Standardstufe 5	1.100 €/m²	1.670 €/m²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,3 (einfache bis mittlere Ausstattung).

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Vorderhaus mit rd. 665 €/m² und für den Anbau mit 1.000 €/m² festgestellt.

10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude				
Vorderhaus (KG-DG)	349 m²	x	665 €/m²	232.085 €
Anbau (EG)	36 m²	x	1.000 €/m²	36.000 €
Für besondere Bauteile, *soweit noch nicht erfasst*				
Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe, Zwerchdach, Differenzstufen Nebenausgang, Photovoltaikanlage mit Speicher				25.000 €
Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten-				0 €
Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)				293.085 €
Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu			184,7 *	541.328 €

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt.

		Übertrag:	541.328 €
Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 55 Jahren.			
Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,31 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu	69,0%		-373.516 €
			167.812 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**rd.**	**167.800 €**

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss (pauschale Wertansätze)	12.000 €	
Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs *(soweit) nicht bereits im Bodenwert enthalten) rd. 5,5%* der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten rd.*	9.200 €	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		**21.200 €**

10.3 Bodenwert (Normgrundstück)		**90.000 €**
10.4 Vorläufiger Sachwert		**279.000 €**

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2025 S. 70). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.

Übertrag: 279.000 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren zur marktgerechten Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Für die Größenordnung des unter Ziffer 10.4 ermittelten vorläufigen Sachwerts wird der Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem Sachwert bis 275.000 € mit 0,92 (Abschlag von 8 %) und bei einem Sachwert bis 300.000 € mit 0,91 (Abschlag von 9 %) angegeben.

Bei den o.a. Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (277 Kauffälle aus dem Jahr 2024) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

					Übertrag:	279.000 €

Unter Berücksichtigung der Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld), der Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) und des Gebäudealters in Verbindung mit der Bauweise, halte ich einen Abschlag von 8 % für angemessen und marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 0,92

Marktanpassung	279.000 €	x	0,92			256.680 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					**rd.**	**256.700 €**

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparatur- und Renovierungsstau *(soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt)*						
152 m²	x	175 €/m² *	=	26.600 €	rd.	-27.000 €
- Abschlag wg. Bodenwertdifferenz gegenüber dem Normgrundstück						-15.000 €
- Unwägbarkeiten wg. Leitungsverlauf auf dem Grundstück ohne rechtliche Vereinbarung						
1%	x	75.000 €	=	750 €	rd.	-800 €
						213.900 €

10.7 Sachwert

rd. 214.000 €

* Pauschaler Wertabschlag (unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von 25 Jahren im Verhältnis zur Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre), ohne wertsteigernde Maßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer.

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 6 [1.750 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	***M e r k m a l e***		***An-passungs-faktoren***
	Normobjekt	***Wertermittlungs-objekt***	
Baujahr	1970	bis 1940	0,91
Wohnlage	mittlere Lage der Zone	mittlere Lage der Zone	1,00
Grundstücksgröße	400 - 800 m²	502 m²	1,00
Anbauweise	freistehend	freistehend	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Wohnfläche	130 - 180 m²	152 m²	1,00
Ausstattungsklasse	einfach - mittel	einfach - mittel	0,97 *[1]
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
entspricht	*(Anpassungsfaktoren multpliziert)* ***Anpassungsfaktor rd.***		0,88

*[1] Ausstattungsklasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung innerhalb der Spanne "einfach - mittel von 2,0 bis 2,5“ mit 2,3 interpoliert

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

1.750 €/m²	x	0,88	=	1.540 €/m²

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

1.540 €/m²	x	152 m²	=	234.080 €

Vorläufiger Vergleichswert	**rd.**	**234.100 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparatur- und Renovierungsstau *(soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt)* -siehe Sachwertverfahren-	-27.000 €
- Abschlag wg. Bodenwertdifferenz gegenüber dem Normgrundstück (hier bereits in der Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt)	0 €
- Unwägbarkeiten wg. Leitungsverlauf auf dem Grundstück ohne rechtliche Vereinbarung -siehe Sachwertverfahren-	-800 €
	206.300 €

11.5 Vergleichswert	**rd.**	**206.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	**214.000 €**
Vergleichswert	**206.000 €**

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks **Lamferstraße 27 in 58675 Hemer** (Gemarkung Hemer, Flur 58, Flurstück 428) zum Wertermittlungsstichtag 15. Januar 2025 zu

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

Dies entspricht 1.382 €/m² (bei rd. 152 m² Wohnfläche).

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

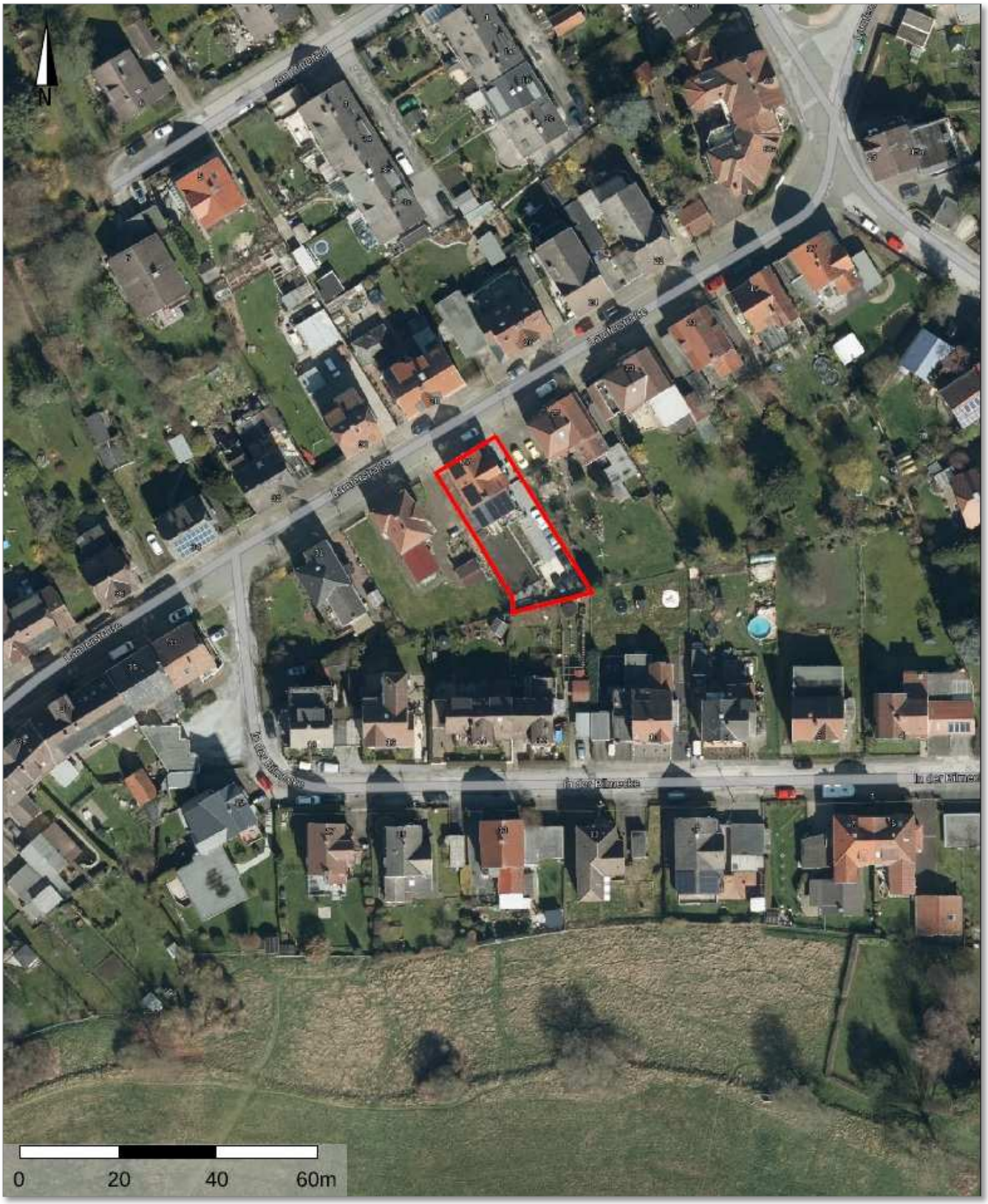
Dortmund, 28. März 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne

Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)



Quelle: www.tim-online.nrw.de
Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)

Quelle: www.tim-online.nrw.de
Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

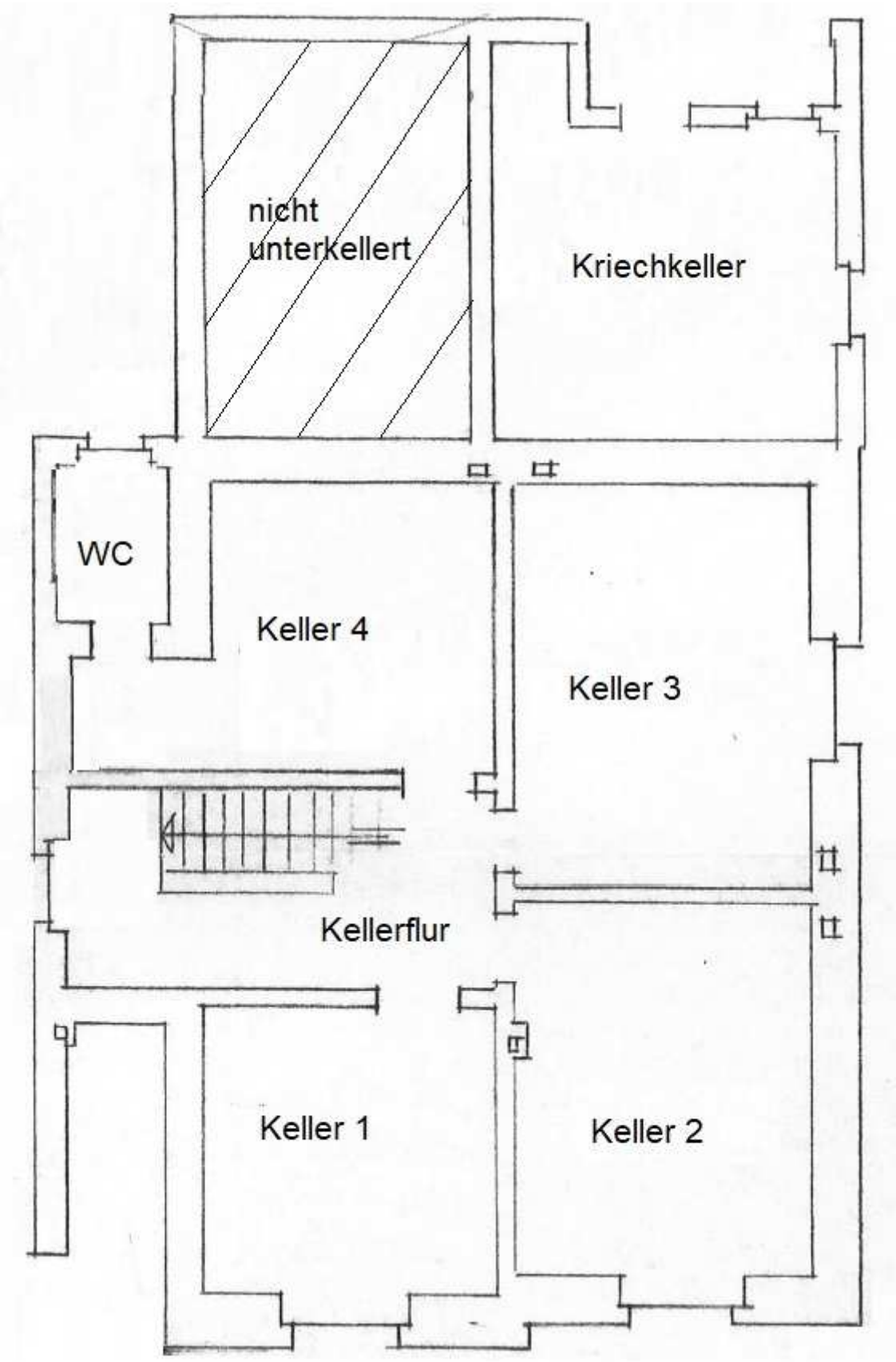
Anlage 3

Bauzeichnungen

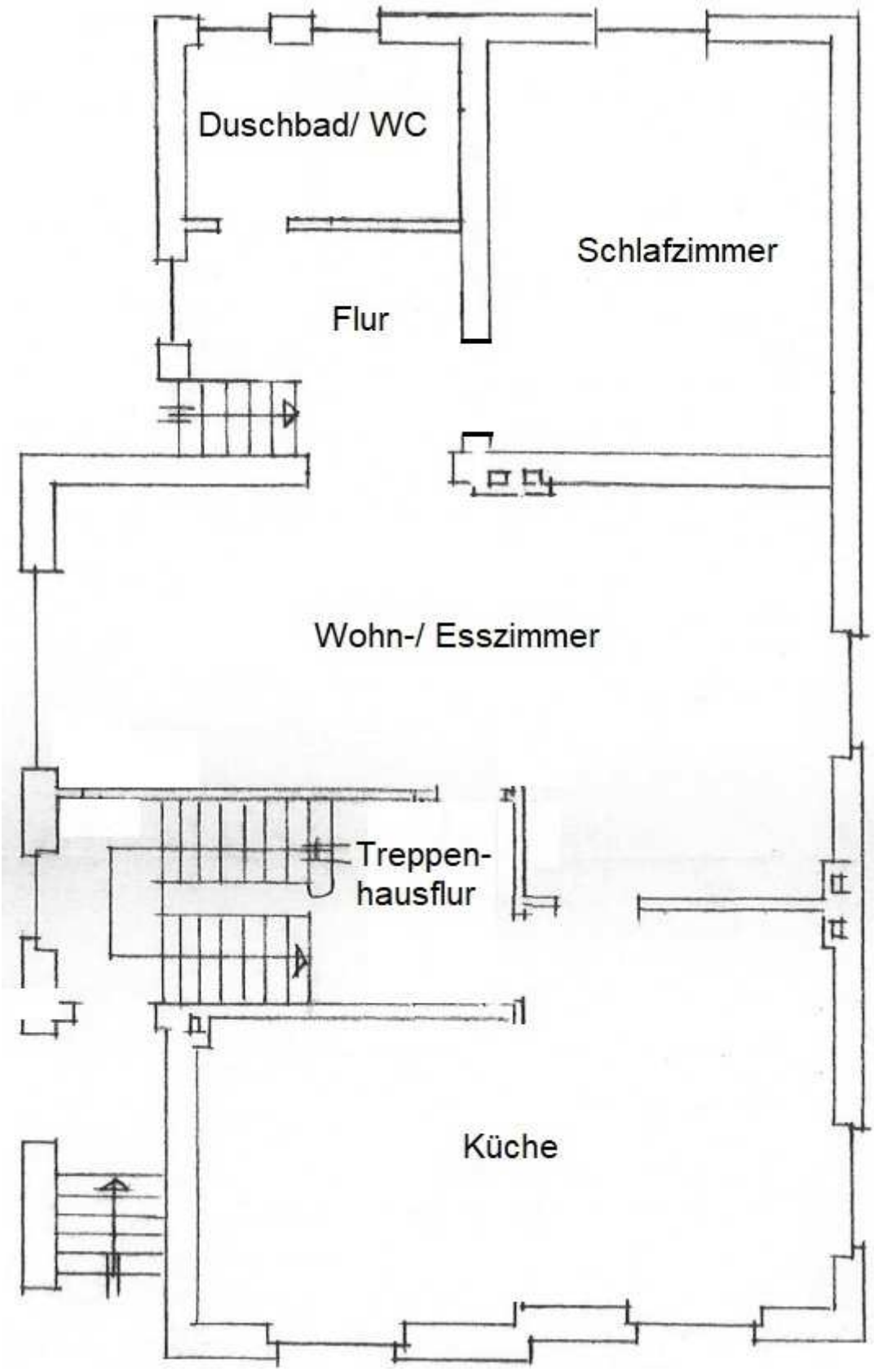
Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch
auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

4 Seite(n)

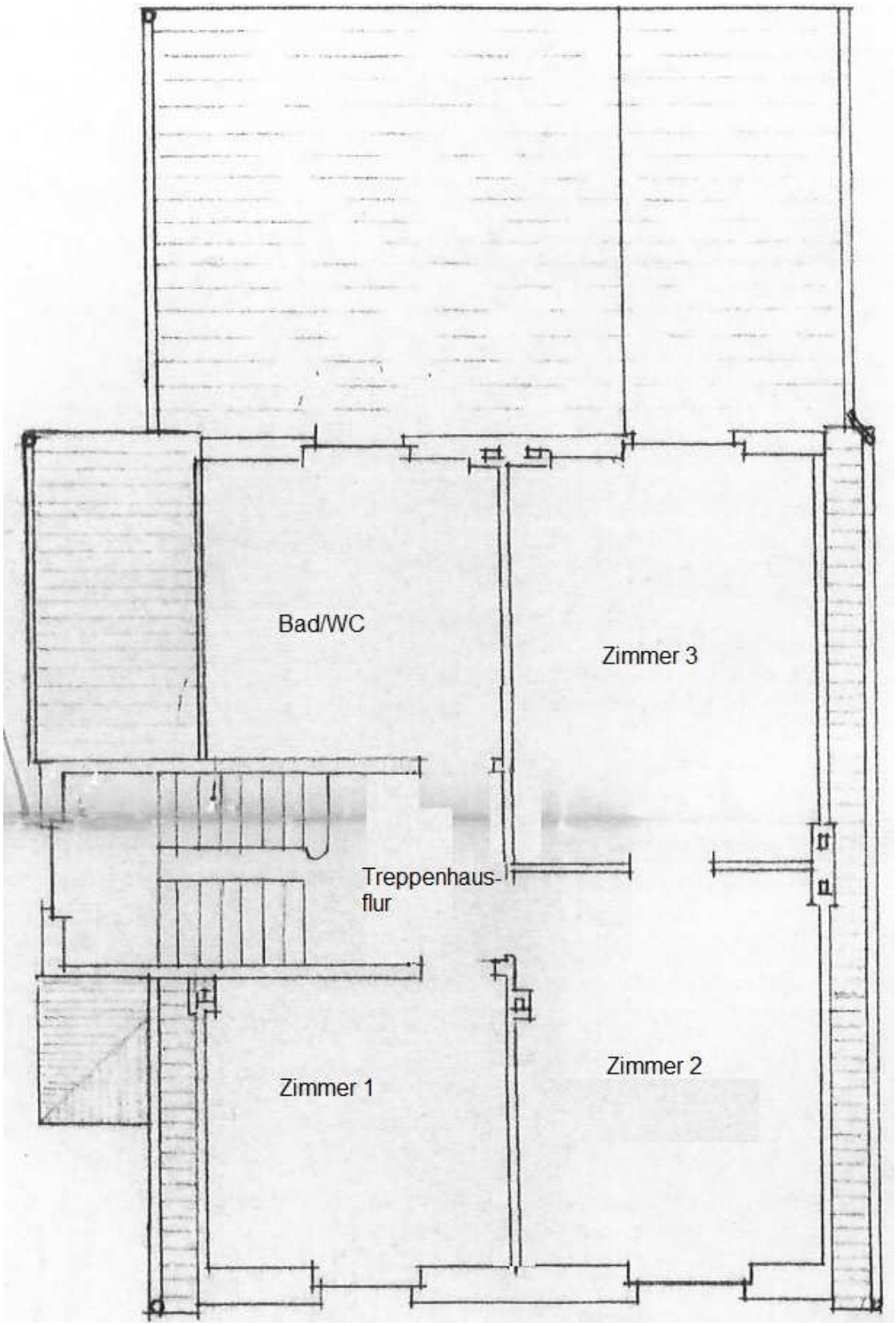
Kellergeschoss



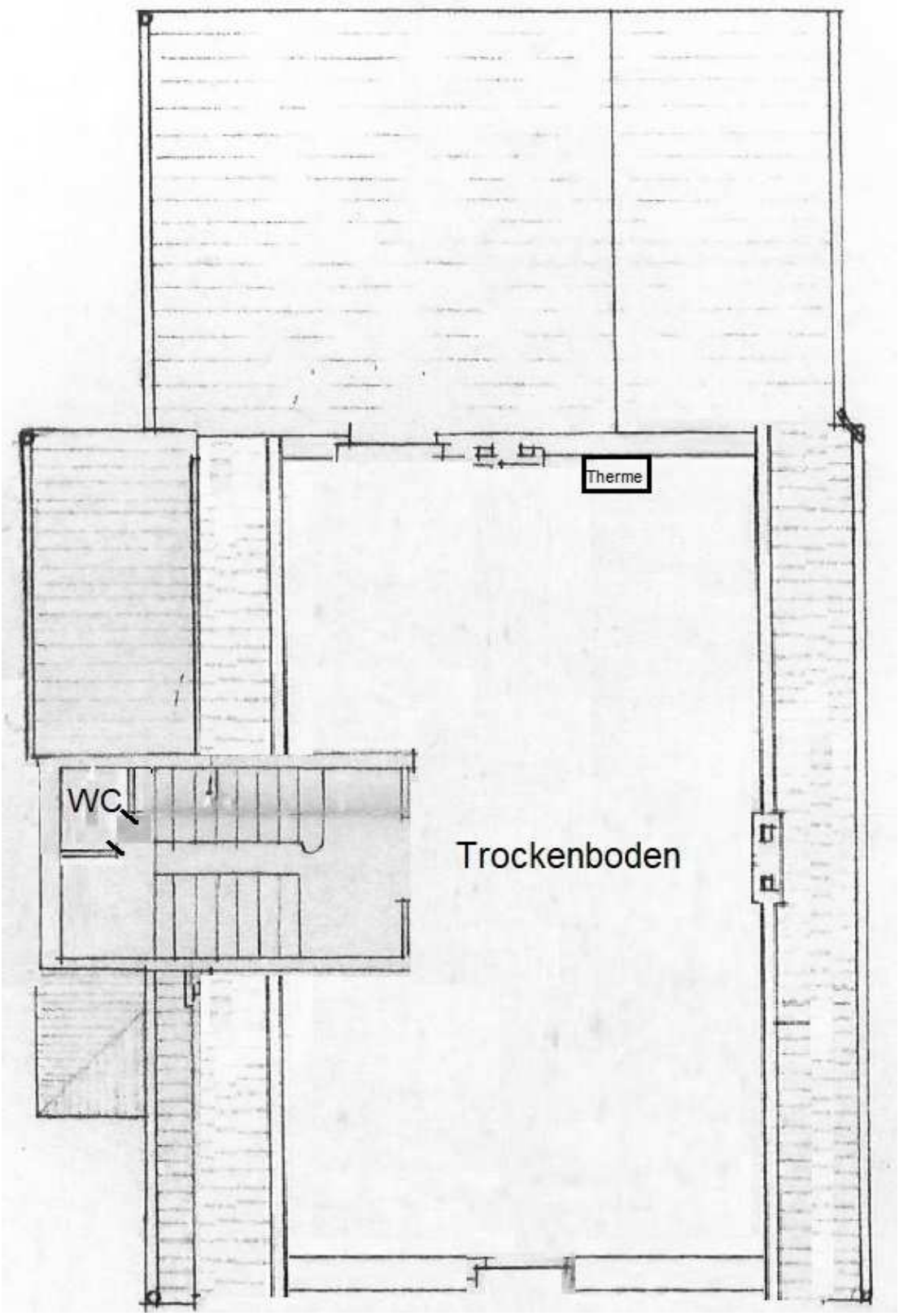
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)

Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: **Lamferstraße 27 in 58675 Hemer**
Gebäudeteil: **Vorderhaus**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterungen
1	**Kellergeschoss**	+	1,00	10,230	3,880	a	39,69	0,00	0,00	
2		+	1,00	10,410	4,150	a	43,20	0,00	0,00	
3		+	1,00	1,550	6,590	a	10,21	0,00	0,00	
4	**Erdgeschoss**	+	1,00	10,110	3,900	a	39,43	0,00	0,00	
5		+	1,00	10,290	4,030	a	41,47	0,00	0,00	
6		+	1,00	1,550	6,590	a	10,21	0,00	0,00	
7	**Obergergeschoss**	+	1,00	10,110	7,930	a	80,17	0,00	0,00	
8		+	1,00	1,550	2,580	a	4,00	0,00	0,00	
9	**Dachgeschoss**	+	1,00	10,11	7,930	a	80,17	0,00	0,00	

Summe **348,55** **0,00** **0,00** **m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **348,55 m²**
rd. **349 m²**

Gebäudeteil: **Anbau**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterungen
1	Erdgeschoss	+	1,00	7,920	4,570	a	36,19	0,00	0,00	

Summe **36,19** **0,00** **0,00** **m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **36,19 m²**
rd. **36 m²**

Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

2 Seite(n)

Berechnung der Wohnfläche

Objekt: **Lamferstraße 27 in 58675 Hemer**
Geschoss: **Erdgeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenhausflur Eingang	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,980	1,990	3,94	0,97	3,82	1,00	3,82	3,82	
2	Treppenhausflur EG	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,980	1,100	2,18	0,97	2,11	1,00	2,11	2,11	
3	Küche	3	+	Teilfläche	1,00	4,370	3,380	14,77	1,00	14,77	1,00	14,77		
4			+	Teilfläche	1,00	3,370	3,450	11,63	1,00	11,63	1,00	11,63	26,40	
5	Wohn-/Esszimmer	4	+	Teilfläche	1,00	4,520	3,430	15,50	1,00	15,50	1,00	15,50		
6			+	Teilfläche	1,00	4,970	3,440	17,10	1,00	17,10	1,00	17,10		
7			-	Teilfläche	-1,00	1,000	0,155	-0,16	1,00	-0,16	1,00	-0,16		
8			-	Teilfläche	-1,00	0,500	0,195	-0,10	1,00	-0,10	1,00	-0,10	32,34	
9	Flur	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,930	2,200	6,45	1,00	6,45	1,00	6,45		
10			-	Teilfläche	-1,00	0,900	0,950	-0,86	0,97	-0,83	1,00	-0,83	5,62	
11	Schlafzimmer	6	+	Gesamtfläche	1,00	4,270	3,950	16,87	1,00	16,87	1,00	16,87	16,87	
12	Duschbad/WC	7	+	Gesamtfläche	1,00	2,920	1,980	5,78	1,00	5,78	1,00	5,78	5,78	

92,94 m²

Geschoss: **Obergeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenhausflur OG	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,080	1,990	4,14	0,97	4,02	1,00	4,02	4,02	
2	Bad/WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,180	3,020	9,60	1,00	9,60	1,00	9,60	9,60	
3	Zimmer 1	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,380	3,460	11,69	1,00	11,69	1,00	11,69		
4			-	Teilfläche	-1,00	1,380	0,210	-0,29	1,00	-0,29	1,00	-0,29	11,40	
5	Zimmer 2	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,530	3,370	15,27	1,00	15,27	1,00	15,27		
6			-	Teilfläche	-1,00	1,180	0,210	-0,25	1,00	-0,25	1,00	-0,25	15,02	
7	Zimmer 3	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,530	3,380	15,31	1,00	15,31	1,00	15,31		
8			-	Teilfläche	-1,00	0,170	0,560	-0,10	1,00	-0,10	1,00	-0,10	15,21	

55,25 m²

Geschoss: **Zwischenpodest OG/DG**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putz-faktor	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	WC	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,480	1,195	1,77	1,00	1,77	1,00	1,77	1,77	
2	Treppenhausflur OG/DG	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,000	1,470	2,94	0,97	2,85	1,00	2,85		
3			-	Teilfläche	-1,00	0,420	1,470	-0,62	0,97	-0,60	1,00	-0,60		
4			-	Teilfläche	-0,50	1,580	0,450	-0,36	0,97	-0,35	1,00	-0,35	1,90	

3,67 m²

Erdgeschoss	92,94 m²
Obergeschoss	55,25 m²
Zwischenpodest OG/DG	3,67 m²
Summe	151,86 m²
rd.	**152 m²**

Berechnung der Nutzfläche

Objekt: **Lamferstraße 27 in 58675 Hemer**
Geschoss: **Kellergeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putz-faktor	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,920	1,830	3,51	1,00	3,51	1,00	3,51	3,51	
2	Kellerraum 1	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,390	3,320	11,25	1,00	11,25	1,00	11,25	11,25	
3	Kellerraum 2	3	+	Gesamtfläche	1,00	4,310	3,260	14,05	1,00	14,05	1,00	14,05	14,05	
4	Kellerraum 3	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,430	3,250	14,40	1,00	14,40	1,00	14,40	14,40	
5	Kellerraum 4	5	+	Teilfläche	1,00	3,350	3,350	11,22	1,00	11,22	1,00	11,22		
6			+	Teilfläche	1,00	1,600	1,450	2,32	1,00	2,32	1,00	2,32	13,54	
7	WC	6	+	Gesamtfläche	1,00	1,100	1,500	1,65	1,00	1,65	1,00	1,65	1,65	

58,40 m²
rd. 58 m²

Anlage 6

Fotodokumentation

15 Seite(n)