



NAUMANN IMMOBILIEN

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
06.07.2026
www.tuv.com



D. Naumann, Worthstr. 26 b, 58511 Lüdenscheid

Datum 27.04.2026

Amtsgericht Schwelm
Frau Rechtspflegerin Licht
Schulstraße 5

Telefon 02351 – 96 30 97
Telefax 02351 – 96 30 98
Mobil 0171 – 19 38 197
Internet www.mk-nis.de
E-Mail info@mk-nis.de

58332 Schwelm

Aktenzeichen 044 K 7/23

Aktualisierung meines Gutachtens vom 8.11.2024 für die Liegenschaft
Tannenstraße 22 in 58332 Schwelm

Mit Schreiben vom 19.1.2026 wurde durch das Amtsgericht Schwelm eine Aktualisierung meines Gutachtens vom 8.11.2024 oben genannte Liegenschaft beauftragt. Infolgedessen fand am 3.3.2026 eine erneute Objektbesichtigung mit folgendem Ergebnis statt:

Heizungsanlage:

Es wurden Unterlagen vorgelegt, aufgrund derer das Baujahr der Heizungsanlage mit dem Jahr 2000 in etwa bestimmt werden kann - Bedienungsanleitung und Montage- und Wartungsanweisung des Herstellers.

Es wurde die Information erteilt, dass bereits im Jahre 2021 die Heizungsanlage abgeschaltet wurde, in der Folge wurde auch die Gasversorgung gekündigt und aufgegeben, der Gaszähler ist abgebaut.

Nachdem die Heizungsanlage seit nunmehr fünf Jahren nicht mehr in Betrieb ist, ergeben sich Risiken bei einer erneuten Inbetriebnahme.

Eine Anlage, die fünf Jahre lang nicht in Betrieb war, birgt erhebliche Risiken, da der Stillstand zu Materialermüdung, Ablagerungen und Blockaden führen kann. Die Anlage ist in diesem Zustand in der Regel nicht betriebssicher.

Da die Heiztherme zum Zeitpunkt der erneuten Inaugenscheinnahme rund 25 Jahre alt ist und damit die statistische Lebensdauer von 25 - 30 Jahren erreicht hat, wird jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Kaufinteressent die Erneuerung der Heizungsanlage in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Welche Art der Beheizung der zukünftige Eigentümer wählen wird, ist naturgemäß nicht vorherzusagen. Der einfachste und vordergründig kostengünstigste Weg besteht nach Ansicht des Unterzeichners im Einbau einer neuen, gasbefeuerter Heizungsanlage. Hierzu ist die Belieferung mit Gas neu zu beantragen, eine neue Gas-Brennwerttherme einzubauen und vorab eine Dichtigkeitsprüfung der wasserführenden Heizungsleitungen durchzuführen.

Bei einem mehrjährigen Stillstand einer Heizungsanlage ist damit zu rechnen, dass es zu Korrosion und Lochfraß in den Leitungen kommt unabhängig davon, ob die wasserführenden Leitungen noch mit Wasser gefüllt sind oder entleert wurden. Zudem ist in der Regel das Ausdehnungsgefäß zu erneuern.

Aufgrund der Summe der Probleme die durch die mehrjährige Unterbrechung der Heizungsversorgung entstanden sind, muss angenommen werden, dass ein potenzieller Erwerber eine neue Heizungsanlage im Haus installieren wird. Die Kosten für eine neue, Gas befeuerte Heizungsanlage werden auf ca. 15.000 € inklusive der Erneuerung eines Gasliefervertrages mit dem örtlichen Energieversorgungsunternehmen geschätzt. Der Zustand der wasserführenden Leitungssysteme kann vorab nicht überprüft und ermessen werden. Für die hieraus erwachsenden Risiken wird im Rahmen der Aktualisierung der Wertermittlung aus dem Jahr 2024 eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wurde im Gutachten vom 8.11.2024 aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Da nach wie vor keine Vergleichswerte zur Verfügung stehen, leite ich den Bodenwert zur Aktualisierung des Gutachtens erneut aus dem Bodenrichtwert ab.

Bodenwert:

Das Bodenrichtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zum 01.01.2026 bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien mit **340,00 €/m²** bewertet.

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	Beitragsfrei,
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche	600m ²

Die zum Bewertungsobjekt gehörende Grundstücksfläche ist mit 651 m² geringfügig größer als das Bodenrichtwertgrundstück, das mit 600m² definiert wurde. Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, sind vom Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden. Durch Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich aufgrund der Grundstücksgröße ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 333,00 €/m²

$$340 \text{ €/m}^2 \times (0,95 / 0,97) = 333 \text{ €/m}^2$$

Bodenwertermittlung:

$$651 \text{ m}^2 \times 333 \text{ €/m}^2 = 216.783 \text{ €} / \text{rd. } \mathbf{217.000,00 \text{ €}}$$

Für die Sachwertermittlung haben sich folgende Parameter verändert:

Baupreisindex: alt: 1,828 – neu: 1,934

Alterswertminderung: Restnutzungsdauer 26 Jahre

Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht alt: 1,08, neu: 1,09

Bodenwert wie oben erläutert.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	338,00 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	800 €/m ²

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	270.400,00 €
Besondere Bauteile	24.000,00 €
	294.400,00 €

Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,934	
Herstellungswert		569.369,60 €

Altersbedingte Wertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer geschätzt 28 Jahre

Alterwertminderung linear	65,00%	-370.090,24 €
---------------------------	--------	---------------

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		199.279,36 €
--	--	--------------

Zeitwert der Außenanlagen pauschal		15.000,00 €
------------------------------------	--	-------------

Bodenwert:		217.000,00 €
------------	--	--------------

Vorläufiger Sachwert		431.279,36 €
----------------------	--	--------------------

Vorläufiger Sachwert		431.279,36 €
----------------------	--	--------------

Sachwertfaktor	1,09	470.094,50 €
----------------	------	--------------

Heizungsanlage		-20.000,00 €
----------------	--	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-1.000,00 €
---	--	-------------

Sachwert		449.094,50 €
-----------------	--	--------------------

rd.		449.000,00 €
------------	--	---------------------

Für die Ertragswertermittlung haben sich folgende Parameter verändert:
 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten Wohnnutzung und Garage, Bodenwert und
 Restnutzungsdauer. Ein neuer Mietspiegel liegt nicht vor, so daß die Mietansätze für
 Wohnnutzung und Garage unverändert bestehen bleiben. Die Alterswertminderung wird
 angepasst. Der Liegenschaftszinssatz ist unverändert.

Wohnung im EFH	171 m ²	x	7,50 €/m ²	=	1.282,50 €	
Garage			pauschal		60,00 €	
Jahresrohertrag			12 Monate	x	1.342,50 €	= 16.110,00 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>						
Verwaltungskosten Wohnen	1	x	359,00 €	=	359,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	171 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.394,00 €	
Instandh./Verw. Garage			pauschal		153,00 €	
Mietausfallwagnis	2%	x	16.110,00 €	=	322,20 €	
					3.228,20 €	= -3.228,20 €
						12.881,80 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>						
Bodenwert			217.000,00 €			-3.038,00 €
Liegenschaftszinssatz			1,40%			9.843,80 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>						
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre					
Restnutzungsdauer	28 Jahre					
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 1,4%						
und Restnutzungsdauer 28 Jahre			23,03			
Ertragswert der baulichen Anlagen						226.728,29 €
zzgl. Bodenwert						217.000,00 €
						443.728,29 €
<i>Heizungsanlage</i>						
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale						-20.000,00 €
						-1.000,00 €
Ertragswert						422.728,29 €
						rd. 423.000,00 €

Verkehrswert:

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Vorliegende Ergebnisse basieren auf den Ergebnissen nach der Aktualisierung im März 2026.

Der Sachwert wurde mit rd. 449.000,--€ ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 423.000,--€ ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus üblicherweise um ein Objekt zur Eigennutzung handelt, dazu wurde die Wertermittlung im Sachwertverfahren vorgenommen.

Das Ertragswertverfahren wurde lediglich zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der Ertragswert bestätigt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird ausschließlich der Sachwert herangezogen:

Der Verkehrswert für das

mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Tannenstr. 22, 58332 Schwelm,

Grundbuch von Schwelm, Blatt 1519

Gemarkung: Schwelm

Flur: 21

Flurstück: 152

wird zum Wertermittlungstichtag 3.03.2026 aktualisiert mit rd.

449.000,00 €

In Worten: Vierhundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 27.04.2026

