

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Gepüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
06.07.2026



www.tuv.com
ID 0000042460

Durch die Personenzertifizierungsstelle
PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Schwelm
Abteilung 044

58330 Schwelm

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheld

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

8.11.2024

**In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil der Anlagen
nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.)
Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9 und 12 Uhr in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm eingesehen werden.**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude

Tannenstr. 22, 58332 Schwelm

Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstück 152, insges. 651 m² groß



Geschäftsnummer: 044 K 007/23

Art der Liegenschaft: Freistehendes Einfamilienhaus

Verkehrswert: 449.000,00 € (geändert nach Aktualisierung des
Gutachtens am 27.04.2026)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Allgemeine Angaben	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	7
4.3.	Erschließungszustand	8
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	9
5.	Gebäudebeschreibung	10
5.1.	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	11
6.	Verkehrswertermittlung	13
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
6.2.	Bodenwertermittlung	14
6.2.1.	Bodenrichtwert	14
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	14
6.3.	Sachwertermittlung	15
6.4.	Ertragswertermittlung	17
7.	Verkehrswert	19
8.	Anlagen	21
Anlage 1 - Literaturverzeichnis		21
Anlage 2 - Bauberechnungen		22
Anlage 3 - Bauzeichnungen		24
Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Schwelm und des Ennepe-Ruhr-Kreises		28
Anlage 5 - Fotodokumentation		29

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 28.06.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Schwelm gelegenen Grundstücks

Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstück 152,
Gebäude- und Freifläche, Tannenstr. 22, 651 qm groß und

eingetragen im Grundbuch von Schwelm Blatt 1519

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.09.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Freistehendes Einfamilienhaus
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.09.2024
Ortstermin	17.09.2024
Baujahr	1956

Wohn- und Nutzfläche	Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Erdgeschoss: ca. 92 m ² Wohnfläche, ausgebautes Dachgeschoss ca. 5379 m ² Wohnfläche, Spitzboden wohnraumähnlich ausgebaut (keine Wohnfläche), insgesamt ca. 171 m ² Wohnfläche.
Grundstücksfläche	Das Grundstück ist insgesamt 651 qm groß.

Bodenwert	204.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(wirtschaftliche) Restnutzungsdauer	30 Jahre

Sachwert	453.000,00 €
Ertragswert	448.000,00 €
Verkehrswert	453.000,00 €

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus
Objektanschrift:	Tannenstr. 22, 58332 Schwelm
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2024
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	17.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, die Eigentümer
Auskünfte:	Grundbuchauszug vom 01.07.2024. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.08.2024. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.08.2024 Auskünfte zum Planungsrecht vom 23.08.2024. Auszug aus dem Altlastenkataster vom 27.08.2024. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 3.09.2024. Auskunft über Wohnungsbindung vom 21.08.2024. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Ennepe-Ruhr-Kreis Auszüge aus der Bauakte.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Schwelm.

Die Lage ist in dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan gekennzeichnet.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Schwelm
ca. 29.000 Einwohner

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Schwelm, südöstlich des Stadtzentrums.
Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,7 km vom Bewertungsobjekt.
Eine Anschlußstelle an die Autobahn A1 ist ca. 4,5 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Schwelm. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im ca. 2 km entfernt gelegenen Stadtzentrum. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.
Es handelt sich um eine gute Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort des Bewertungsobjektes nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Schwelm Flur 21, Flurstück 152
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig, trapezförmig
Grundstücksfläche:	651 m ²
Topografie:	Nach Westen ansteigend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart und Ausbau:	Tannenstraße als Erschließungsstraße mit Asphaltdecke, beidseitig angelegten Gehwegen und Straßenbeleuchtung.
Erschließungsbeiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Schwelm liegt das zu bewertende Grundstück an der Tannenstraße (öffentliche Erschließungsanlage). Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB fallen für das Grundstück nicht mehr an, ein Kanalanschlussbeitrag sowie Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW werden für das Grundstück nicht mehr erhoben.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Elektrizität, Gas, Telefon, Breitbandkabel
Grundstücksgrenzen:	Die Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen. Die Behörde weist darauf hin, daß das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird. Aus den vorliegenden Daten kann daher kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Schwelm

Grundbuch von Schwelm, Blatt 1519

Abteilung II: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Gemäß Auskunft der Stadt Schwelm sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Planungsrechtliche Beurteilung: Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 152 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Grundstücksfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Schwelm genommen.

Bauantrag April 1955 für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baugenehmigung Mai 1955, Gebrauchsabnahme im Juli 1956.

Wohnungsbindung: Die Stadt Schwelm teilt mit, daß nach den dort vorliegenden Unterlagen das Grundstück in Schwelm, Tannenstr. 22, nicht öffentlich gefördert ist. Somit unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung /Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den Eigentümern bewohnt. Die bei Errichtung des Gebäudes konzipierte Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss wurde geändert, Das Gebäude wird komplett als Einfamilienhaus genutzt.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, freistehend, Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafräumen im Dachgeschoss, Spitzboden wohnraumähnlich für Hobbyzwecke o. Ä. ausgebaut (Keine Wohnfläche). Das Gebäude ist voll unterkellert, in das Kellergeschoss ist eine Pkw – Garage integriert. Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Baujahr: 1956

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen. Giebelseiten und Sichtflächen der Gauben sowie Schornsteinköpfe mit Schieferbekleidung.

Innenwände: massiv

Geschossdecken: Decke über dem Keller- und Erdgeschoß massiv, über dem Dachgeschoss Holzbalkendecke.

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachpfannen

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Metall

Ausbau:

Hauseingangstür: Einflügelig, Holzkonstruktion mit Glasausschnitten

Treppe: Geschosstreppe EG/DG als Holz-Wangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer und Holz - Handlauf, Treppe zum Keller massiv.

Zum Spitzboden feststehende, gewendelte Treppe mit Holz – Trittstufen.

Böden:	EG und DG: Flure und Nassräume sowie Küche verflies, Wohnräume im EG mit Parkettboden, im DG mit Laminatböden. Treppenabgang zum Keller verflies, Böden im Keller teilweise verflies, teilweise mit Laminatbelag, ansonsten Betonestrich. Balkon mit Plattenbelag.
Wände:	Verputzt, tapeziert, gestrichen, Sanitärbereiche im EG und DG umlaufend ca. 1,50 m hoch verflies. Fliesenspiegel an der Installationswand in der Küche.
Decken:	Verputzt, gestrichen.
Türen:	Holztüren, Holzzargen, zweiflügelige Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer, Glastür zur Küche. Zur Garage: Stahlschwinger mit elektrischem Torantrieb.
Fenster:	Kunststoff - Fenster mit Doppelverglasung, im Wohnzimmer bodentiefe, zweiflügeliges Türelement zur Terrasse mit zusätzlichem Einbruchschutz, Rollläden, im EG teilweise schmiedeeiserne Außengitter, zur Straße zusätzlich Klappläden.
Installationen:	
Elektro:	Zeitgemäße, ausreichende Installationen, Kippsicherungen.
Sanitär:	Bad im Erdgeschoss mit wandhängendem WC und Unterputz-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Unterschrank und Einbauwanne. Bad im DG mit Duschtasse, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken. Warmwasserbereitung an der Dusche mittels elektrischem Durchlauferhitzer.
Heizung:	Gas- Brennwerttherme, Warmwasserspeicher, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Spitzboden:	Der Spitzboden ist über eine feststehende Treppe zugänglich und begehbar. Die Dachunterseiten sind mit Holzpaneelen bekleidet.
<u>Außenanlagen:</u>	Zuwegung und Terrasse mit Plattenbelag, ansonsten überwiegend Rasenflächen, Zier- und Nutzgehölz. Terrassenüberdachung Metallkonstruktion mit transparenter Bedachung.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Wohnhaus und Garage befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand.

Im Kellergeschoss sind Feuchtespuren an mehreren Wandbereichen sichtbar. Garagentor und Bodenschwelle zur Garage mit Korrosionsspuren, ein Dachflächenfenster mit Holzrahmen weist deutliche Spuren von Feuchteeinwirkung auf.

Nach Auskunft der Eigentümer wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen:

Dacheindeckung erneuert Ende der 1980-er/Anfang der 1990-er Jahre, Verschieferung der Dachgauben und der Giebelseiten.

Fenster/Fenstertüren im EG in den Jahren 2000 – 2009 erneuert.

Elektroinstallation inkl. Verkabelung im EG in den Jahren 2009/2010 sowie Schaltschrank im Kellergeschoss erneuert.

Erneuerung der Bäder und der Abwasserleitungen in den Jahren 2009/2010.

Erneuerung der Heizungsanlage (Buderus – Brennwerttherme) Anfang der 2000-er Jahre.

Neugestaltung der Außenanlagen (Terrasse/Gehweg) 2020.

Eine detailgenaue Überprüfung dieser Angaben kann im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erfolgen, aufgrund der Eindrücke, die bei der Besichtigung gewonnen wurden, werden diese Angaben als schlüssig empfunden und in die Wertermittlung übernommen.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die unter Ziff. 5.2 genannten Baumängel bzw. Bauschäden sind bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Sie stellen eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand dar.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Die angesetzte Wertminderung stellt lediglich eine überschlägige Schätzung des Werteinflusses dar. Es handelt sich nicht um eine detaillierte Kostenermittlung.

Die Feuchteeinwirkung auf mehrere Wandflächen im Kellergeschoss ist Folge eines normalen Alterungsprozesses und bei Gebäuden dieser Baujahre eher normal als ungewöhnlich. Dies trifft auch auf die Korrosionsspuren am Garagentor und der Bodenschwelle zu.

Diese Mängel werden nach Ansicht des Unterzeichners durch die vorzunehmende Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Eine Erneuerung des durch Feuchteeinwirkung schadhaften Dachflächenfensters wird in absehbarer Zeit notwendig werden. Hierzu wird ein Wertabschlag in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.

Ungewöhnlich ist der Einbau eines elektrischen Durchlauferhitzers an der Dusche im Dachgeschoss, da die Warmwasseraufbereitung an und für sich über die Heizungsanlage erfolgt. Begründet wird der Einbau mit der Kostensteigerung für Gas während der Energiekrise. Die Beweggründe für eine solche Investition sollen hier nicht hinterfragt und beleuchtet werden. Diese sind individuell. Es erfolgt an dieser Stelle nur nochmals der Hinweis darauf, daß die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung) im Gebäude nicht überprüft wurde und ihre Funktionsfähigkeit unterstellt wird.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht zunächst grundsätzlich drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren zum Beispiel bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern.

Das Ertragswertverfahren wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Es kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgeblich sind. Dies gilt überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Aus diesem Grund wird das Sachwertverfahren angewandt.

Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses herangezogen. Es stehen Marktdaten zur Verfügung, der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren kann nicht durchgeführt werden, da keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen und ein Immobilienrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht veröffentlicht wurde.

6.2. Bodenwertermittlung

6.2.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgröße, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Das Bodenrichtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zum 01.01.2024 bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien mit **320,00 €/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 313,00 €/m²

$$320 \text{ €/m}^2 \times (0,95 / 0,97) = 313,40 \text{ €/m}^2 \text{ (rd. } 313,00 \text{ €/m}^2\text{)}$$

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung:

$$651 \text{ m}^2 \times 313 \text{ €/m}^2 = 203.763 \text{ € / rd. } \mathbf{204.000,00 \text{ €}}$$

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach § 37 ImmoWertV pauschal zum Zeitwert geschätzt. Gemäß der Vorgaben des Gutachterausschusses wird der für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser angegebene Ansatz in Höhe von 15.000,00 € gewählt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis - Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen. Solche sind in diesem Bewertungsfall zu berücksichtigen: 2 Dachgauben, Balkon, Terrassenüberdachung.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Das Baujahr wurde mit dem Jahr 1956 festgestellt. Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer wird unter Anwendung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit 30 Jahren angenommen. Es werden hierzu die durchgeführten Modernisierungen und der Zeitpunkt der jeweiligen Durchführung berücksichtigt. Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 62,5 %.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 15.000,00 € angenommen.

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 €
		<u>294.400,00 €</u>
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,828	
Herstellungswert		538.163,20 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre		
Restnutzungsdauer geschätzt 30 Jahre		
Alterwertminderung linear	62,50%	<u>-336.352,00 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		201.811,20 €
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		15.000,00 €
Bodenwert:		<u>204.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		<u>420.811,20 €</u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts wesentlich beeinflusst.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis hat Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Sachwert wurde mit rund 421.000 € ermittelt. Hiervon entfallen 204.000 € auf den Bodenwert. Der durch den Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor liegt zwischen 1,06 und 1,09 und wird für die Bewertung mit 1,08 gewählt.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert		420.811,20 €
Sachwertfaktor	1,08	454.476,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-1.000,00 €</u>
Sachwert		453.476,10 €
	rd.	453.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Einfamilienhäuser werden gelegentlich auch zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben, der Gutachterausschuss stellt zudem Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung. Daher wird zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses zusätzlich zur Sachwertermittlung die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Ermittlung des Rohertrages

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den gegenwärtigen Eigentümern bewohnt, eine Vermietung ist nicht gegeben.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete wird abgeleitet aus der Vergleichsmietentabelle für die Städte Schwelm, Ennepetal, Gevelsberg und Breckerfeld, gemeinsam erstellt durch Haus und Grund Schwelm e.V. und die örtlichen Mietervereine.

Die Vergleichsmietentabelle differenziert nach der Qualität der Wohnlage und dem Baujahr.

Es wird eine gute Wohnlage angenommen und die Baujahresklasse bis 1968 – 1983, da sich aufgrund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 30 Jahren und einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellvorgabe des Gutachterausschusses) ein fiktives Baujahr 1974 ergibt.

In der Vergleichsmietentabelle wird eine Mietpreisspanne von 6,05 €/m² bis 7,05 €/m² ausgewiesen. Der Mittelwert wird mit 6,55 €/m² angegeben. Als Mietpreisbasis für diese Ertragswertermittlung wird aufgrund der Wohnlage der obere Wert der angegebenen Mietpreisspanne angenommen. Bei Wohnungsgrößen von mehr als 120 m² ist laut Angaben in der Vergleichsmietentabelle ein Abzug von 15 % vorzunehmen.

Der Mietspiegel ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entwickelt. Für Einfamilienhäuser sind aufgrund der Vorzüge, die das Wohnen im Einfamilienhaus bietet, Zuschläge vorzunehmen. Daher wird die Miete für das Wohnhaus mit 7,50 €/m² angenommen. Für die Garage wird aufgrund der Parkplatzsituation im direkten Umfeld eine zusätzliche Miete in Höhe von 60 € monatlich angenommen.

7. 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.

Der Sachwert wurde mit rd. 453.000,--€ ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 448.000,--€ 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 17.09.2024 mit rd.

453.000,-- €

In Worten: Vierhundertdreißigtausend 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 8.11.2024

Daniel Naumann

8. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV
8. Auflage, 2018 |
| (3) Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und
Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken, 13. Auflage 2021 |
| (5) Heix, Gerhard | Wohnflächenberechnung
4. Auflage 2013 |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020 |
| (7) Kröll, Hausmann | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 4. Auflage 2011 |
| (8) Wenzel | Baulasten in der Praxis
3. Auflage 2016 |
| (9) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung, Loseblattsammlungen
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen |

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Die für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie der Bruttogrundfläche verwendeten Maßangaben sind den Bauzeichnungen entnommen.

KG	12,50 m x	9,00 m =	112,50 m ²
EG	12,50 m x	9,00 m =	112,50 m ²
DG	12,50 m x	9,00 m =	112,50 m ²
Gesamt:			<u>337,50 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Büro	3,47 m x	3,49 m =	12,11 m ²	
+	0,25 m x	2,12 m =	<u>0,53 m²</u>	12,64 m ²
WC	2,12 m x	0,90 m	=	1,91 m ²
Küche	3,10 m x	3,47 m	=	10,76 m ²
Esszimmer	5,25 m x	3,08 m =	16,17 m ²	
-	0,85 m x	0,20 m =	-0,17 m ²	
+	0,12 m x	1,35 m =	0,16 m ²	
+	0,39 m x	0,97 m =	<u>0,38 m²</u>	16,54 m ²
Wohnzimmer	4,00 m x	5,20 m	=	20,80 m ²
Zimmer	3,87 m x	3,67 m	=	14,20 m ²
Flur	5,54 m x	1,20 m =	6,65 m ²	
+	1,15 m x	1,55 m =	1,78 m ²	
-	0,32 m x	0,64 m =	<u>-0,20 m²</u>	8,23 m ²
Bad	2,40 m x	1,55 m	=	3,72 m ²
Diele	2,00 m x	1,35 m	=	<u>2,70 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss				91,49 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer	4,06 m x	4,38 m	=	17,78 m ²	
	4,06 m x	0,66 m x	0,50 =	<u>-1,34 m²</u>	= 16,44 m ²

Schlafzimmer	3,93 m x	3,43 m	=	13,48 m ²
--------------	----------	--------	---	----------------------

Flur	4,25 m x	1,20 m	=	5,10 m ²
------	----------	--------	---	---------------------

Bad	1,50 m x	3,47 m	=	5,21 m ²
-----	----------	--------	---	---------------------

Zimmer	5,21 m x	2,54 m	=	13,23 m ²	
	1,85 m x	0,54 m	=	1,00 m ²	
-	0,90 m x	0,32 m	=	-0,29 m ²	
+	0,95 m x	0,25 m	=	0,24 m ²	
	3,36 m x	0,86 m x	0,50 =	<u>-1,44 m²</u>	= 12,74 m ²

WC	1,55 m x	1,80 m	=	2,79 m ²
----	----------	--------	---	---------------------

Schlafzimmer	5,07 m x	2,93 m	=	14,86 m ²	
	2,12 m x	1,09 m	=	2,31 m ²	
	1,71 m x	0,54 m	=	0,92 m ²	
-	3,36 m x	0,86 m x	0,50 =	-1,44 m ²	
-	0,55 m x	0,35 m	=	-0,19 m ²	16,45 m ²

Flur	1,23 m x	2,35 m	=	2,89 m ²	
	2,26 m x	1,21 m	=	2,73 m ²	
	0,34 m x	0,34 m	=	<u>0,12 m²</u>	= 5,74 m ²

Balkon:	1,20 m x	4,20 m x	0,25 =	5,04 m ²	= 1,26 m ²
---------	----------	----------	--------	---------------------	-----------------------

Wohnfläche Dachgeschoss**79,21 m²**

Erdgeschoss

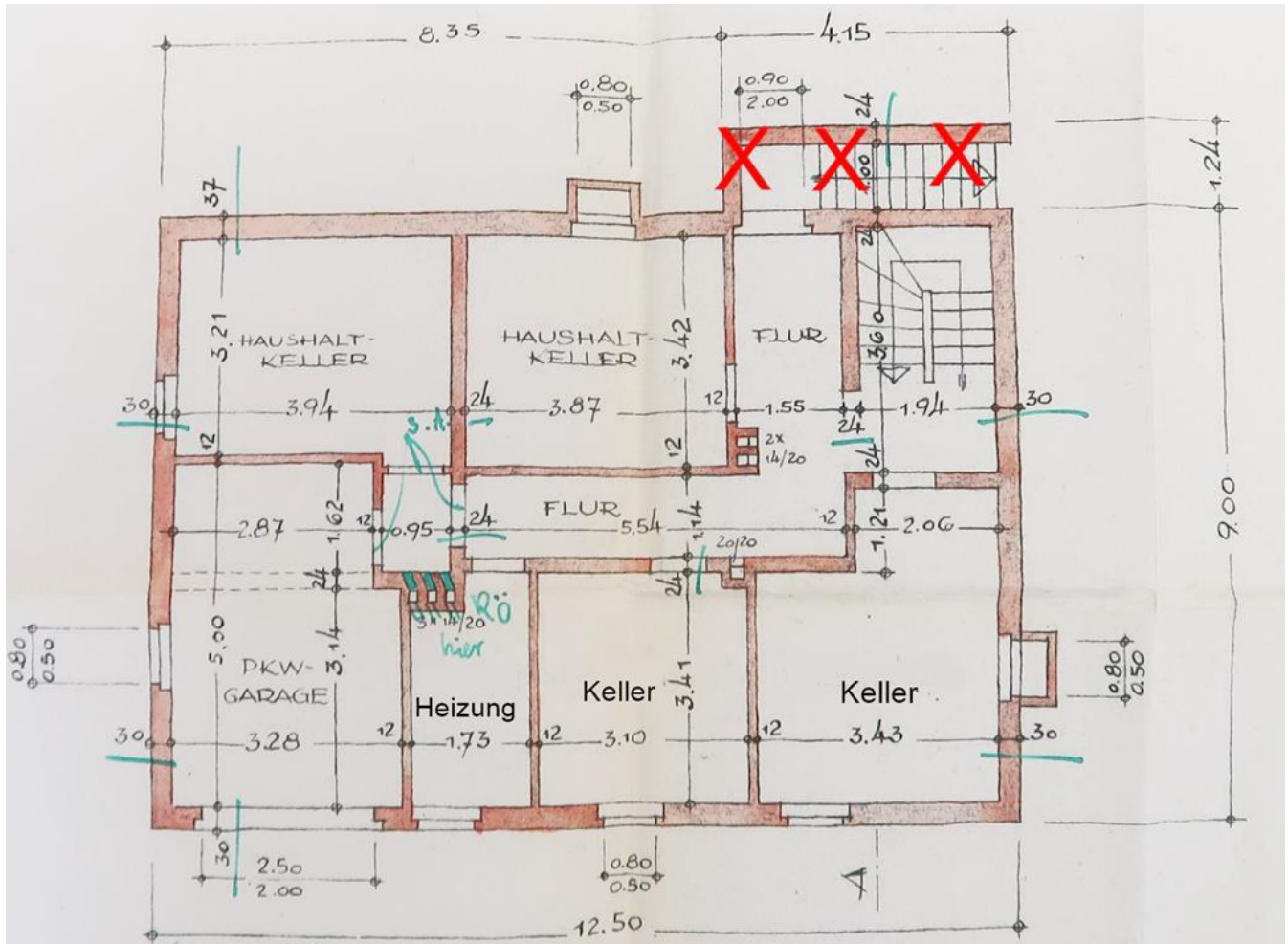
91,49 m²

Dachgeschoss

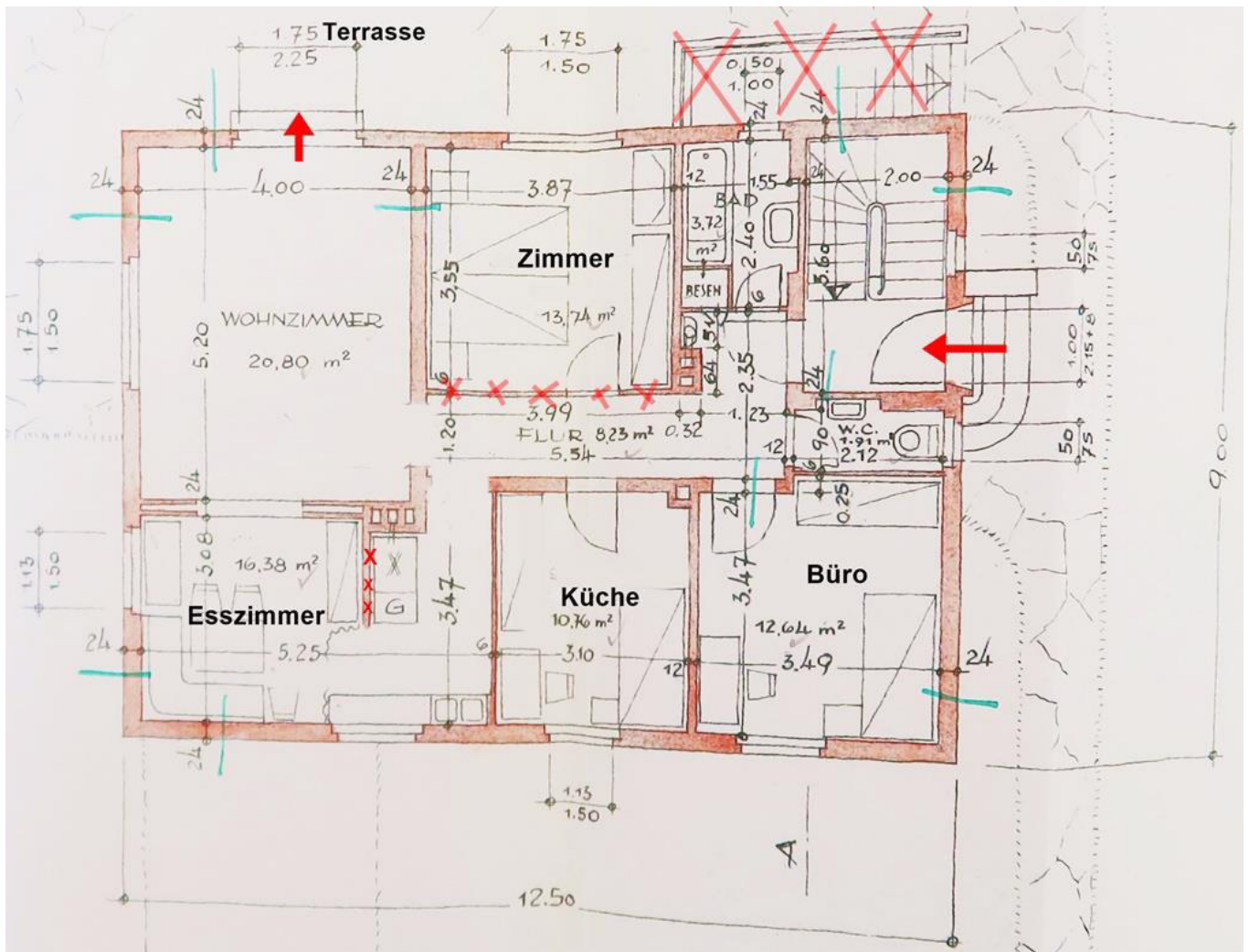
79,21 m²**Wohnfläche gesamt:****170,70 m²**

Anlage 3 - Bauzeichnungen

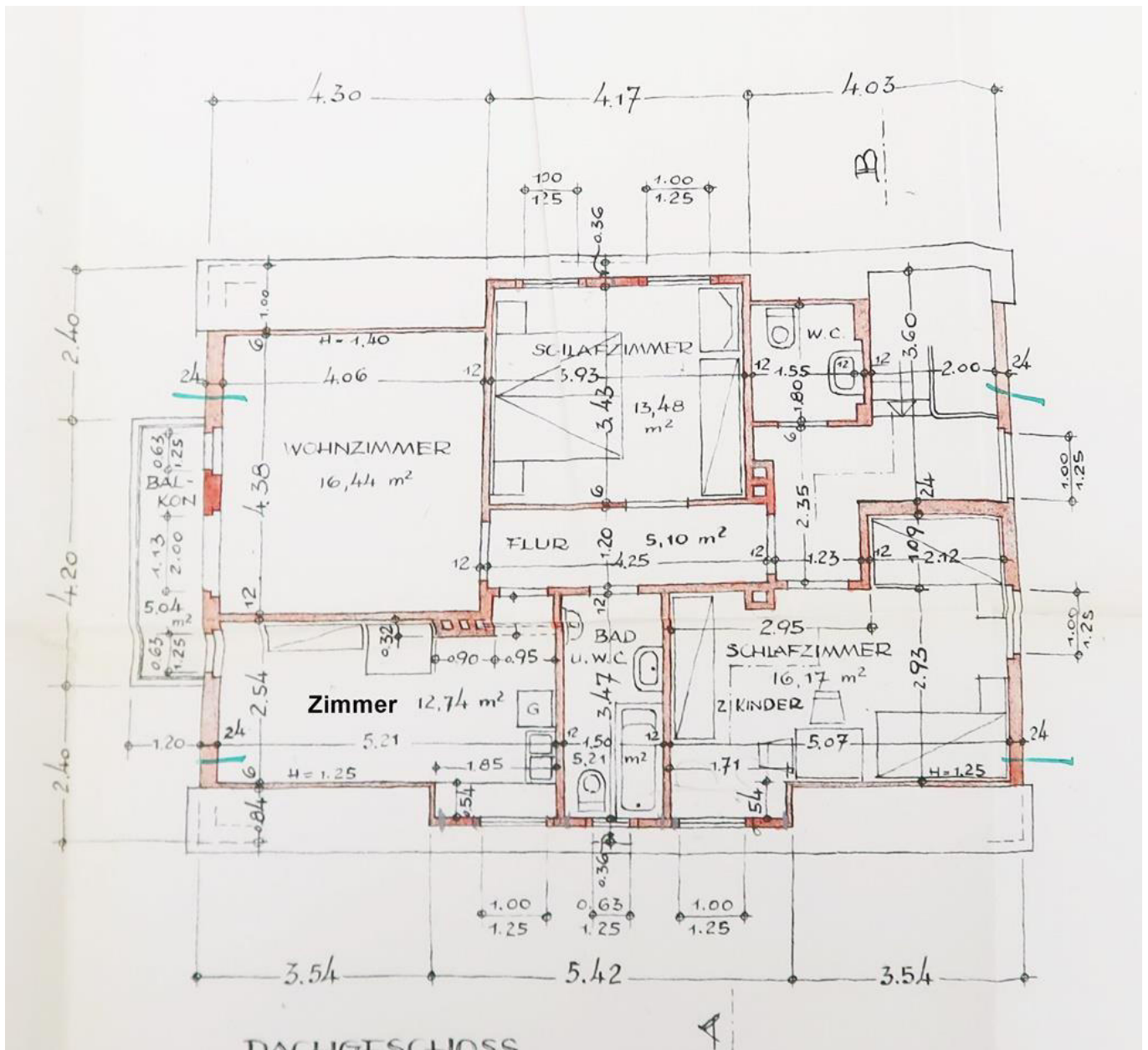
Kellergeschoss



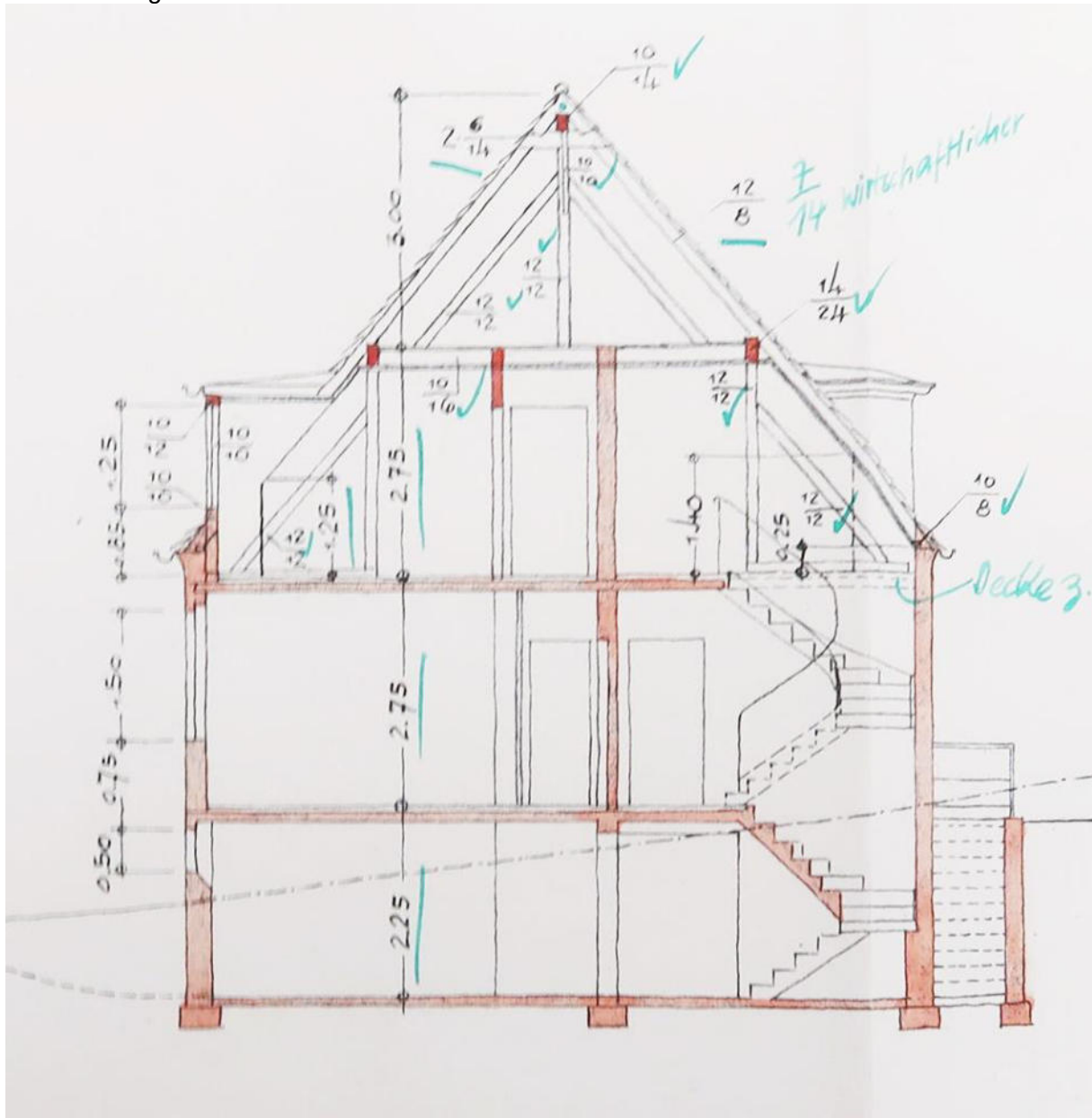
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnittzeichnung



Sämtliche Zeichnungen ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Schwelm und des Ennepe-Ruhr-Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Anlage 5 - Fotodokumentation

Eine Erlaubnis zur Veröffentlichung von Fotos der Wohnräume im Gebäude wurde nicht erteilt. Daher können im Gutachten nur Außenaufnahmen abgebildet werden.

Ansicht Straßenseite mit Zuwegung



Ansicht der Gartenseite



Straßenseite – links die Zufahrt zur in das Wohngebäudes integrierten Garage



Der Hauseingang

