



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Einfamilienhaus (Anbau) und Garage bebaute Grundstück in  
**Wandhofener Straße 84 (Wohnhaus), Auf dem Kamp 20,22 (Garage), 58239 Schwerte**



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Wandhofen
Blatt:	767
Gemarkung:	Wandhofen
Flur:	1
Flurstück:	743

Teileigentumsgrundbuch von:	Wandhofen
Blatt:	733
Bestandsverzeichnis:	1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf dem Kamp 20, 22 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage.
Gemarkung:	Wandhofen
Flur:	1
Flurstück:	1/1.000 Anteil an 744

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 4/25

Wertermittlungstichtag: 06.05.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 344.000,- €**

**in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 99 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung und Baugrund .....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3.1	Grundbuch .....	13
3.2	Überbau .....	14
3.3	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	15
3.3.1	Flurstück 743 .....	16
3.3.2	Flurstück 744 .....	18
3.4	Bindung durch öffentl. Mittel .....	22
3.5	Denkmalschutz .....	23
3.6	Bauleitplanung .....	23
4	Gebäudebeschreibung .....	24
4.1	Gebäude .....	24
4.1.1	Vorbemerkung .....	24
4.1.2	Energetische Qualität .....	24
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	25
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1 .....	27
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	28
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	29
4.5	Beschreibung des Bauteils 2 .....	32
4.5.1	Garage .....	32
4.5.2	Angaben der Hausverwaltung .....	32
4.6	Außenanlagen .....	33
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	34
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	34
5.2	Erforderliche Investition .....	35
5.3	Baulast .....	35
6	Grundstückszubehör .....	35
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....	35
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV ) .....	36
9	Verkehrswertermittlung .....	37
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	37
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	38
9.3	Bodenwertermittlung .....	40
9.4	Sachwertermittlung .....	42
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	43
9.4.3	Sachwertberechnung .....	46
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	47
9.5	Vergleichswertermittlung .....	53
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	53
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	54
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	54
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	56
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes .....	56
9.6	Verkehrswert (unbelastet) .....	57
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke .....	58

11	Lasten und Beschränkungen .....	59
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	60
13	Anlagen .....	61
13.1	Lagepläne .....	61
13.2	Flurkarte .....	63
13.3	Auskünfte .....	64
13.3.1	Altlastenauskunft .....	64
13.3.2	Planungsrechtliche Auskunft .....	65
13.3.3	Anliegerbescheinigung .....	66
13.3.4	Wohnungsbindung .....	67
13.3.5	Bergbauauskunft .....	68
13.3.6	Hausverwaltung – Flurstück 734 .....	71
13.3.7	Hausverwaltung – Flurstück 744- Garage .....	71
13.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II -Urkunde Nr. 146/1998 .....	72
13.5	Grundrisse /Schnitt .....	87
13.6	Fotos .....	91
13.6.1	Außenfotos .....	91
13.6.2	Erdgeschoss .....	94
13.6.3	1.Obergeschoss .....	96
13.6.4	Dachgeschoss .....	98
13.6.5	Spitzboden .....	99

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 4/25
Auftrag vom:	25.03.2025 (Posteingang. 28.03.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus (Anbau) und Fertiggarage
Derzeitige Nutzung und Vermietungsverhältnis:	Die Wohnhaus steht leer und ist nicht vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025
Qualitätsstichtag:	06.05.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 06.05.2025  Teilnehmer:  Eigentümer Herr XXXX  M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung der Garage (Bauteil 2) konnte nicht durchgeführt werden.  Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.  Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.02.2025
- Eintragungsbewilligung vom 09.09.1998 (UR 146/98)
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte
- Baulastenauskunft der Stadt Schwerte
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Schwerte zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Schwerte zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation der Garage
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Auskunft der Stadt Schwerte zum Denkmalschutz
- Auskunft der Hausverwaltung bzgl. der Heizungsanlage
- Auskunft der Hausverwaltung bzgl. der Fertiggarage Nr. 13
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Schwerte
Ortsteil:	Wandhofen

Schwerte ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Kreis Unna in Nordrhein-Westfalen, Deutschland.  
Die Stadt Schwerte hat ca. 49.700 Einwohner (Stand: 31.07.2024).

Schwerte liegt südöstlich von Dortmund an der Ruhr im östlichen Ruhrgebiet. Der weitgehend bewaldete Höhenzug im Norden des Stadtgebietes wird als Ardeygebirge bezeichnet. Die Stadtgrenze zwischen Schwerte und Dortmund verläuft hier im Schwerter Wald mit dem Ausflugslokal Freischütz, einem ehemaligen Forsthaus. Im Osten des Stadtgebiets liegt unweit der seit dem Jahr 2001 unter Denkmalschutz stehenden Siedlung Kreinberg der kleine Gehrenbach-Stausee. Der Kreinberg und der Gehrenbach-Stausee grenzen in Schwerte-Ost an das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk, in dem bis in die späten 1980er-Jahre gearbeitet wurde. Der östlichste Stadtteil Schwertes ist Geisecke. Ganz im Westen liegt Westhofen, von wo aus es nur wenige Kilometer bis zum Ruhrstausee Hengsteysee sind.

Geographisch wird die Stadt Schwerte nach der aktuellen Definition zum Ruhrgebiet gezählt. Die beiden südlich der Ruhr gelegenen Stadtteile Ergste und Villigst grenzen an Iserlohn und Hagen und werden von Geographen dem Sauerland zugeordnet.

Die Stadt ist über die B 236 und die Autobahn Köln- Hannover ( Abfahrt Schwerte ) und Dortmund- Gießen ( Abfahrten Westhofener Kreuz und Ergste ) zu erreichen. Schwerte ist D-Zug-Station an der Strecke Köln- Hamm und S-Bahn- Haltepunkt des geplanten S- Bahn Netzes Ruhrgebiet.

Schwerte hat Amtsgericht, Gymnasien, Realschulen, kaufmännische, gewerbliche und hauswirtschaftliche berufsbildende Schulen, Jugendmusikschule und Volkshochschule.

Die Stadt ist Standort bedeutender Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, Fahrzeugbau, Nahrungsmittel und chemische Industrie.

Durch die Lage der Stadt im Tal der Ruhr am Fuße des Ardeygebirges und im Beginn des Sauerlandes in Verbindung mit dem Angebot der Stadt an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist ein beachtlicher Nah-erholungswert gegeben.

### **Mikrolage:**

Das zu bewertendes Grundstück liegt südlich des Stadtzentrums von Schwerte, im Ortsteil Wandhofen, nördlich der Hager Straße, in verkehrsgünstiger Lage. Wandhofen ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit dörflichem Charakter, der in den letzten Jahrzehnten überwiegend durch Wohnnutzung geprägt wurde.

Die Wandhofener Straße ist eine überwiegend von Anwohnern genutzte Wohnstraße mit Tempo-30-Regelung, die als Anliegerstraße ausgeprägt ist. Sie dient primär der Erschließung des angrenzenden Wohnbereichs und weist eine geringe Verkehrsbelastung auf.

Die Gebäudezahl auf der Straße umfasst das Spektrum von Einfamilienhäusern über Doppelhaushälften bis hin zu vereinzelten Mehrfamilienhäusern, was auf eine heterogene, aber überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen lässt.

Das Bewertungsobjekt befindet in zweiter Reihe auf der Nordseite der Straße. Die Landstraße L 673 verläuft südlich des Objekts in ca. 600 m und die Autobahn A45 in ca. 1,40 km Entfernung. Unmittelbar westlich und südlich befinden sich Ackerflächen

### **Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

#### **Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Schwerte:	2,8 km
Bushaltestelle:	800 m
Hauptbahnhof:	2,6 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,2 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kindergarten:	1,5 km
Grundschule:	1,8 km
Gesamtschule:	2,5 km
Gymnasium:	2,2 km

### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2,8 km entfernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Dortmund abgedeckt.

### **Wohnlage:**

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.



Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

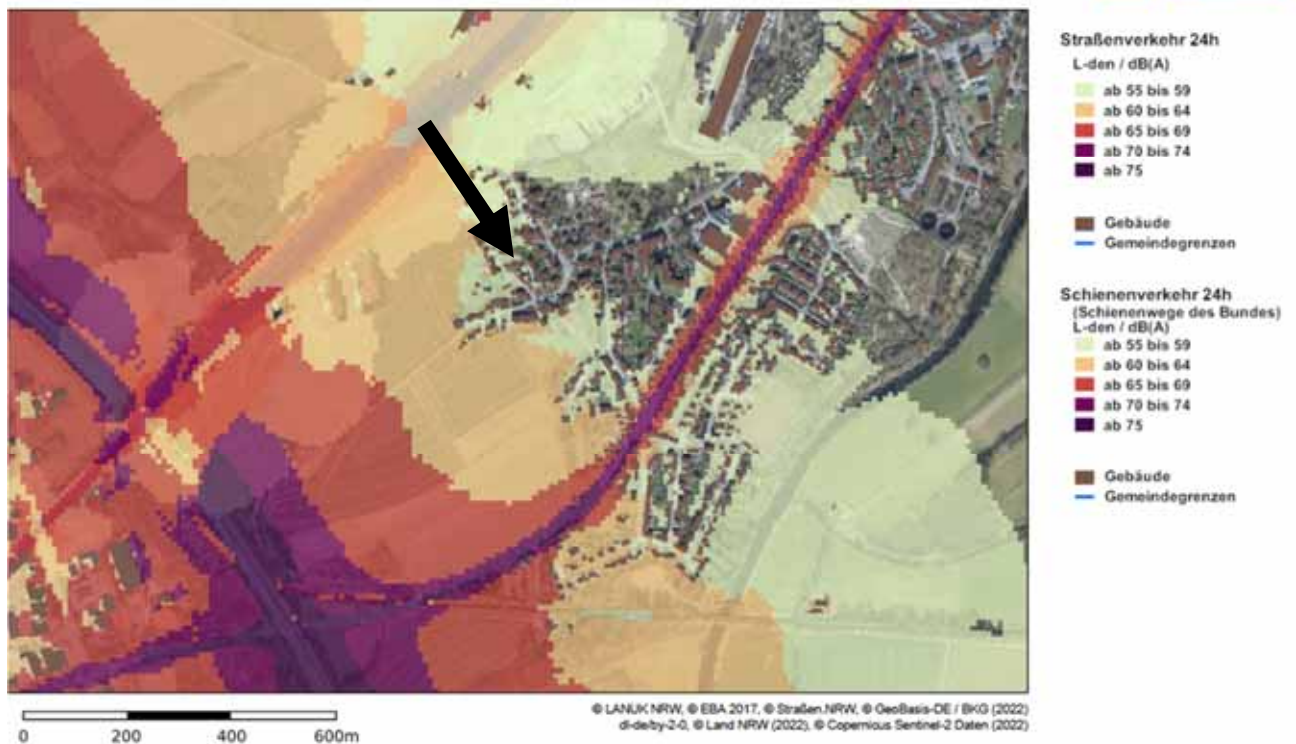
überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.  
Allerdings sind leichte Lärmbelästigungen von der westlich verlaufenden Autobahn A 1 und der nördlich verlaufenden Eisenbahntrasse vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Demographischer Wandel /  
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	46.571	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,2	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	50,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,1	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,1	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	18,8	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-7,9	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,2	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,9	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	46,3	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	48,8	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	42,8	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,3	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,2	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	47,0	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	42,3	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,7	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,6	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	5,4	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	14,7	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	k.A.	27,9	16,5
Altersarmut (%)	3,2	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	9,0	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	7,7	15,7	9,3

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

	Flurstück 743:	Flurstück 744:
Straßenfront, ca. :	/	93 m
mittlere Tiefe, ca. :	15,5 m	36 m
mittlere Breite, ca. :	21 m	45 m

Grundstücksgröße:

### Blatt 767:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
4	743	301 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>

### Blatt 733:

1	1/1.000 Anteil an 744	1415 m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup>
---	-----------------------	---------------------	--------------------

Form: unregelmäßige Grundstücksform, siehe Flurkarte

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Die Versorgung erfolgt über das Nachbargrundstück. 734.  
Dies umfasst folgende Anschlüsse:

- Strom
- Wasser
- Telefon
- Abwasser

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

*„Die erschließende öffentliche Straße „Auf dem Kamp und Wandhofener Straße “ ist endgültig ausgebaut. Die Erschließung für das Grundstück der Reichshofstraße 17 ist durch eine Zuwegungsbaulast gesichert.*

*Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die o. g. Grundstücke **nicht** mehr an.*

*Für die nachmalige Herstellung können Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden. Eine Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht geplant. (...).“*

topographische Lage: eben

Straßenart:	Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	Die Wandhofener Straße und Auf dem Kamp sind zweispurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p><i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i></p> <p><i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“</i></p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	<p><u>Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:</u></p> <p><i>„Das o. g. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</i></p> <p><i>In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“</i></p> <p><u>Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:</u></p> <p><i>„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“</i></p> <p>Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.</p>

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA haben Grundbuchauszüge vom 12.02.2025 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

**Grundbuch von: Wandhofen**

**Blatt: 767**

---

<b>Ifd. Nr. 4:</b>	Gemarkung:	Wandhofen
	Flur:	1
	Flurstück:	743
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wandhofener Straße 84
	Größe:	301 m <sup>2</sup>

**Teileigentumsgrundbuch von: Wandhofen**

**Blatt: 733**

---

Bestandsverzeichnis:

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf dem Kamp 20, 22 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage. Bezugnahme auf die Bewilligung 16.02.1996-UR55/96 und Änderung am 13.08.2018-UR 607/2018.

<b>Ifd. Nr. 1:</b>	Gemarkung:	Wandhofen
	Flur:	1
	Flurstück:	1/ 1.000 Anteil an 744
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Auf dem Kamp 20, 22
	Größe:	1.415 m <sup>2</sup> (Anteil 1,4m <sup>2</sup> )

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Blatt 767:

Ifd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 4

*Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wandhofen*

*Flur 1 Flurstück 734 (Wandhofen Bl. 768 bis 774) eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Gehrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.09.1998 – **UR Nr. 146/98** des Notars S. mit dem Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen am 05.11.1998*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

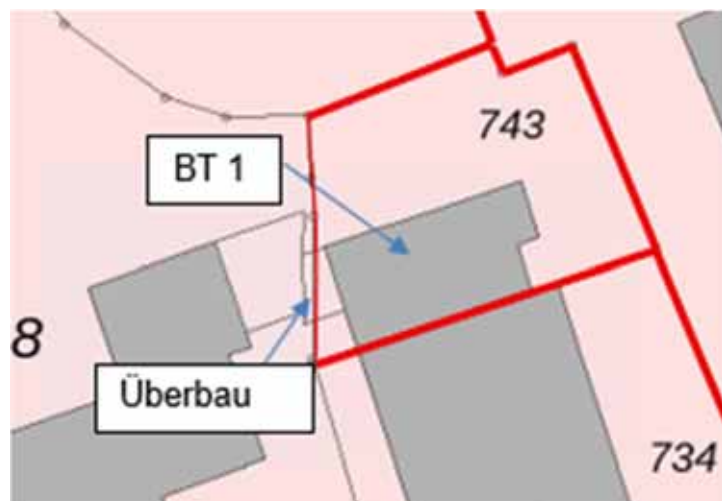
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.2 Überbau

Die kleine Flachdachanbau ist auf der Westseite etwas auf das Nachbarflurstück Flurstück 488 übergebaut. Die überbaute Fläche beträgt ca.  $0,6 \times 10 \text{ m} = 6,0 \text{ m}^2$ .



Die rechtlichen Bestimmungen für einen Überbau sind im § 912 ff BGB geregelt.

**„§ 912 BGB- Überbau; Duldungspflicht**

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vor-

*satz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.  
(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.,,*

Der überbaute Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück verbleibt wesentlicher Bestandteil im Sinne der §§ 93, 94 BGB des Grundstücks von dem überbaut wurde. Für das überbaute Grundstück handelt es sich bei dem überbauten Gebäudeteil lediglich um einen sog. „Scheinbestandteil“ im Sinne des § 95 BGB.

Zwar hat der Eigentümer einen Wertnachteil aufgrund des Überbaues. Jedoch hat er aber auch gleichzeitig ein Anrecht auf Zahlung einer sog. Überbaurente.

Die Überbaurente berechnet sich auf Grundlage des Bodenwertes zum Stichtag des Überbaues.

Der Überbau erfolgte im Jahre 1978. Der Bodenwert zu diesem Stichtag ist mir nicht bekannt. Es wird mit 25 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

#### **Wertvorteil bzw. Überbaurente**

Überbaute Fläche: 6,0 m<sup>2</sup>

Liegenschaftszinssatz: 1,0 %

Bodenwertverzinsung der überbauten Fläche:

6,0 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup> x 0,01 = 1,5 €/jährlich.

Barwert der Rente: 1,50 €/jährlich x 33,012 = rd. 50 €

#### **Der Wertnachteil des Überbaues auf das überbaute Grundstück**

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des „Überbau-Gebäudes“ kann die überbaute Grundstücksfläche nicht genutzt werden. Der Bodenwert steht erst nach dem Ende der Restnutzungsdauer des „Überbau-Gebäudes“ wieder zur Verfügung. Der Wertnachteil des Überbaues auf das Grundstück wird wie folgt ermittelt:

Wertnachteil = Bodenwert x (1- Abzinsungsfaktor)

Bodenwert: 25 €/m<sup>2</sup> x 6,0 m<sup>2</sup> = 150 €

Abzinsungsfaktor bei 40 Jahren und 1,0 %: 0,672

Wertnachteil ergibt somit: 150 € x (1-0,672)= rd. 50 €

#### **Zusammenfassung:**

Wertvorteil und Wertnachteil des Überbaues heben sich gegenseitig auf.

### **3.3 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

### 3.3.1 Flurstück 743

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **zugunsten** des Flurstücks 743 eine Abstandsflächenbaulast (Blatt Nr. 100) und eine Zuwegungsbaulast (Blatt Nr. 101) eingetragen sind.



Baulastenverzeichnis von Wandhofen Bl.Nr.: 100  
Grundstück: Wandhofener Str.84 Seite 1  
Gemarkung: Wandhofen  
Flur: 1 Flurstück: ~~686~~ 734

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	Verpflichtung, auf der Teilfläche A des Flurstücks 686 Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Eine Fläche von 0,87 m x 2,50 m = 2,18 qm, gem. § 7 der BauO NW freizuhalten, damit die bemaßte Abstandfläche gem.§ 6 der BauO NW zugunsten der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Teilfläche B des Flurstücks 686) gesichert ist.	
	Eingetragen, 19.6.98 Kriz, Verw.Ang.	
2	Flurstück ist historisch. Neu: 734. siehe Lageplan vom 3.9.98 Änderung eingetragen, 3.9.98	

#### Bewertung:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast mit einer Fläche von 2,18 m². Diese Baulast ist im Zuge der Aufteilung des Flurstücks baurechtlich erforderlich geworden.



Der Wertvorteil wird aufgrund der geringen Fläche pauschal geschätzt mit

**250 €**


**In Worten: zweihundertfünfzig Euro**

Baulastenverzeichnis von Wandhofen Bl.Nr.: 101

Grundstück: Wandhofener Str.84 Seite 1

Gemarkung: Wandhofen

Flur: 2 Flurstück: 686 734

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	<p>Verpflichtung, auf der Teilfläche A des Flurstücks 686 Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von <math>19,5 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 117 \text{ qm}</math> als Zuwegung (Zu- u. Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs.1 Ziff.1 der Bauordnung NW zugunsten der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofe, Flur 1, Teilfläche B des Flurstücks 686) ständig freizuhalten und/den Benutzern zugänglich zu machen.</p> <p>Eingetragen, 26.6.98</p> <p>Kriz, Verw.Ang.</p> 	
2.	<p>Flurstück ist historisch. Neu: 734. Siehe Lageplan v. 3.9.98</p> <p>Änderung eingetragen 3.9.98.</p>	



**Bewertung:**

Bei der Fläche handelt es sich um eine Zu- und Abfahrtsrecht mit einer Fläche von 117 m<sup>2</sup>. Diese Baulast ist im Zuge der Aufteilung des Flurstücks baurechtlich erforderlich geworden, um eine gesicherte Erschließung zu baurechtlich zu sichern. Der Wertvorteil ist bereits im erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert bereits enthalten. Ein darüberhinausgehender Wertvorteil besteht nicht. Der Wertvorteil wird pauschal angesetzt mit

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

### 3.3.2 Flurstück 744

**Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass zu Lasten des Flurstücks 744 im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen sind:**

Baulastenverzeichnis von Wandhofen Bl.Nr.: 84

Grundstück: Wandhofener Straße Seite 1

Gemarkung: Wandhofen

Flur: 1 Flurstück: 685 744

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	<p>Verpflichtung, hinsichtlich der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 552, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstücke 682, 683 und 685 ein einziges Grundstück bildet Vereinigungsbaulast).</p> <p>Eingetragen, 05.02.96</p> <p>Krtz, Verw. Ang.</p>	

Gen: 744 o. Doppelv. 20.11.07

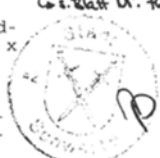


Grundest: 20.11.07

**Bewertung:**

Bei der o.g. Baulast handelt es sich um eine sog. „Vereinigungsbaulast“, hierbei werden die Grundstücke bezüglich des öffentlichen Baurechts wie ein **einziges** Grundstück behandelt. Dadurch können die Vorschriften für Abstandsflächen, Brandschutz und Maß der baulichen Nutzung und Erschließung nicht oder nur teilweise eingehalten werden. In der Regel werden Vereinigungsbaulasten aber auch erforderlich bei Gebäuden, die sich auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Bei einer Vereinigungsbaulast heben sich im allg. so auch hier Wertvorteile und Wertnachteile in etwa auf.

0 €

**In Worten: null Euro**



Baulastenverzeichnis von Wandhofen		Bl.Nr.: 77
Grundstück:	Auf dem Kamp 20,22	Seite 1
Gemarkung:	Wandhofen	
Flur:	1	Flurstück: 554, 682, 744
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	Verpflichtung, gem. § 47 Abs.3 der BauO NW, auf dem Flurstück 554, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, die mit 1-4 durchnummerierten Garagen, sowie die grün schraffierte Fläche durchnummeriert von 7-12 auf dem Flurstück 552, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstücks Wandhofener Str. 84 (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 553) ständig freizuhalten. ↳ s. Anlage 1	
2.	Verpflichtung, auf dem Flurstück 553, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von 19,5m x 6m = 117 qm sowie auf dem Flurstück 554, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von (27 m + 22 m) x 0,5 x 7,0 m = 171,50 qm, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs.1 Ziff.1 der BauO zugunsten der Garagen bzw. Stellplätze auf dem Grundstück Auf dem Kamp und Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 552 + 554), ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen. ↳ s. Anlage 2 Eingetragen, 01.08.98 Kriz, Verw. Ang.	geklärt ↳ s. Blatt Nr. 76 
3.	Änderungen eingetragen	Das Flst. 554 wurde geteilt und als Flst. 682, 683, 684 fortgeschrieben, wobei hier lediglich das Flst. 682 belastet ist. ↳ s. Plan u. LG. d. St. sowie Ausb. d. u. 20.10.11 
4.	Änderungen eingetragen	Die Flst. 682 + 684 wurden gemeinsam mit dem Flst. 552 als Flst. 744 fortgeschrieben ↳ s. Plan sowie Ausb. d. u. 20.10.11 gemeinsame Fortschreibung mit Blatt-Nr. 75, sodass dieses geklärt wurde! 

### Bewertung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 1/1000 Miteigentumsanteil am dem belasteten Grundstück. Der Wert einfluss auf diesen Miteigentumsanteil liegt im Rundungsbe-  
reich einer Wertermittlung. Insofern wird hier keine ausführliche  
Behandlung dieser Baulast durchgeführt.  
Der Wertnachteil der Baulast wird pauschal mit angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Baulastenverzeichnis von Wandhofen		Bl.Nr.: 74
Grundstück:	Auf dem Kamp	70,22 Seite 1
Gemarkung:	Wandhofen	
Flur:	1	Flurstück: 552 685 744
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	Verpflichtung, auf dem Flurstück 552, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von 1,0 m x 14,0 m x 0,5 = 7,0 qm, gem. § 7 der BauO NW freizuhalten, damit die bemaßte Abstandfläche gem. § 6 der BauO NW zugunsten der Bebauung des Grundstücks Wandhofener Str. 84 (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 553) gesichert ist.	Neues Flurstück 685 Siehe Lageplan v. 26.10.95
	Eingetragen, 01.08.95 Kriz, Verw. Ang.	
	2. Änderung eingetragen, 26.10.95.	



**Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass zu Gunsten des Flurstücks 744 im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen sind.**

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
Baulastenverzeichnis von <u>Wandhofen</u> Bl.Nr.: <u>76</u>		
Grundstück: <u>Wandhofener Str. 84</u> Seite <u>1</u>		
Gemarkung: <u>Wandhofen</u>		
Flur: <u>1</u> Flurstück: <u>553, 686, 734</u>		
1.	Verpflichtung, gem. § 47 Abs.3 der BauO NW, auf dem Flurstück 554, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, die mit 1-4 durchnummerierten Garagen, sowie die grün schraffierte Fläche durchnummeriert von 7-12 auf dem Flurstück 552, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstücks Wandhofener Str. 84 (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 553) ständig freizuhalten. ↳ s. Anlage 1	geändert ↳ s. Blatt Nr. 75 + 77 
2.	Verpflichtung, auf dem Flurstück 553, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von 19,5m x 6 m = 117 qm <del>sowie auf dem Flurstück 554, Gemarkung Wandhofen, Flur 1, eine Fläche von (27 m + 22 m) x 0,5 x 7,0 m = 171,50 qm</del> , als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs.1 Ziff.1 der BauO zugunsten der Garagen bzw. Stellplätze auf dem Grundstück Auf dem Kamp und Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 552 <del>+ 554</del> ), ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen. Eingetragen, 01.08.98 Kriz, Verw. Ang.	↳ s. Anlage 2 das Flst. 553 ist geteilt worden, sodass die Baulast wie folgt fortgeschrieben wurde: - Flst. 685 → Blatt Nr. 75 - Flst. 686 → Blatt Nr. 76 (s. Plan vom 26.10.95 sowie AB-Auskunft)
3.	Änderungen eingetragen	
4.	Änderungen eingetragen	Das Flst. 686 ist historisch und wurde als Flst. 734/734 fortgeschrieben, wobei hier lediglich das Flst. 734 belastet ist. (s. Plan v. 02.03.98 sowie AB-Auskunft) 

#### Bewertung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 1/1000 Miteigentumsanteil am dem belasteten Grundstück. Der Wert einfluss auf diesen Miteigentumsanteil liegt im Rundungsbe-  
reich einer Wertermittlung. Insofern wird hier keine ausführliche  
Behandlung dieser Baulast durchgeführt.  
Der Wertvorteil der Baulast wird pauschal mit angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Baulastenverzeichnis von <u>Wandhofen</u>		Bl.Nr.: 83
Grundstück: <u>Wandhofener Straße</u>		Seite 1
Gemarkung: <u>Wandhofen</u>		
Flur: <u>1</u>	Flurstück: <u>682</u> <del>744</del> <u>683</u>	
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1.	<p>Verpflichtung, hinsichtlich der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Wandhofener Str. (Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstück 552, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Wandhofen, Flur 1, Flurstücke 682, 683 und 685 ein einziges Grundstück bildet Vereinigungsbaulast).</p> <p>Eingetragen, 05.02.96 Kfz, Verw. Ang.</p> <p><i>max. 744 s. Jopp. v. 20.11.07</i> <i>Reinhold, 20.11.07</i> <i>Int. 11.07.2011</i></p>	

#### Bewertung:

Bei der o.g. Baulast handelt es sich um eine sog. „Vereinigungsbaulast“, hierbei werden die Grundstücke bezüglich des öffentlichen Baurechts wie ein **einziges** Grundstück behandelt. Dadurch können die Vorschriften für Abstandsflächen, Brandschutz und Maß der baulichen Nutzung und Erschließung nicht oder nur teilweise eingehalten werden. In der Regel werden Vereinigungsbaulasten aber auch erforderlich bei Gebäuden, die sich auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Bei einer Vereinigungsbaulast heben sich im allg. so auch hier Wertvorteile und Wertnachteile in etwa auf.

Der Wertvorteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### 3.4 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

### 3.5 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

### 3.6 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Schwerte mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## **4 Gebäudebeschreibung**

### **4.1 Gebäude**

#### **4.1.1 Vorbemerkung**

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

#### **4.1.2 Energetische Qualität**

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,



dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

#### **4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung**

Bauteil 1: Einfamilienhaus (Anbau), mit ausgebautem Dachgeschoss, mit ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Fertiggarage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Umbau des ehem. Schweinestalls  
Bauteil 1 zu einer Wohnung: ca. 1980

Kernsanierung des  
Bauteils 1: ca. 2005

Modernisierung:

- Mitte der 70er Jahre: Umbau des Gebäudes (ursprünglich ein Schweinestall) zu einer Wohnung.
- 2005: Das Gebäude wurde komplett kernsaniert und in den jetzigen Zustand gebracht.
- Einbau von Dachflächenfenstern in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung im Schlafzimmer 2 (Obergeschoss), ausgenommen ein spezifisches Dachflächenfenster.
- 2005: Einbau eines 3-fach isolierverglasten Dachflächenfensters im großen Schlafzimmer des Spitzbodens.
- Nachträglich: Die ehemalige Güllegrube wurde zu einem Kellerraum umgebaut, mit neu betonierten Wänden und einer neuen Betondecke.
- Die Fassade eingangsseitig wurde mit Natursteinfliesen verkleidet. Ein Teil der Fassade im Bereich der Küche wurde mit modernen Natursteinen verkleidet.

Bauteil:	1	2
Ursprungsbaujahr	ca. 1937	1997
Umbau zu Wohnung	ca. 1980	
Alter:	ca. 45 Jahre	28 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
Kernsanierung	2005	
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	rd. ca. 45 Jahre	rd. 30 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	ca. 2000-2005: Erweiterung der Küche, ohne Baugenehmigung  Güllegrube zu einem Raum umgebaut (befindet sich im Rohbau)	
Konstruktionsart:	konventionell massiv	
Ausstattung:	überwiegend mittlere Ausstattung	
Bauweise:	1-seitig angebaut	

## 4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

- Diele
- Dusche/WC
- Wohnzimmer/Esszimmer
- Abstellraum (ursprünglich kleines Büro)
- Küche
- Terrasse

Obergeschoss:

- Flur
- Bad
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit abgetrenntem Bereich
- Abstellraum/Waschküche

Dachgeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit Wendeltreppe zum Spitzboden
- Ankleide

Spitzboden:

- zwei Räume (kein Wohnraum)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Erdgeschoss:	Stahlbetonkappendecke
	über Obergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach, kleiner Bereich hinten mit Flachdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Naturbruchstein, Natursteinfliesen	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Natursteinplatten (2 Stufen) mit Podest
Innentreppen:	EG - DG:	Metallrahmenkonstruktion mit aufgesattelten Holztrittstufen, mit Holzhandlauf
	SB:	Wendeltreppe mit Mittelrohr und Holztrittstufen, Edelstahlhandlauf mit Stahlseilfüllung
Hauseingangstür:	1-flg. massive Holzkonstruktion, teilweise verglast mit Isolier- verglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	keine	

## 4.4 Innenausbau/Ausstattung

### Kellerraum unterhalb der Terrasse (ehem. Güllegrube)

Bodenbelag:	Beton
Wandbelag:	Mauerwerk
Deckenbelag:	Beton
Belichtung:	Es gibt 2-3 Luken für Lichtkuppel in der Decke und ein Treppenloch. Ein Einstieg in den Raum war nicht möglich, da es noch keine Treppe hat.

### Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer,  
Abstellraum

Bodenbelag:	großformatige diagonal verlegte Fliesen,
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Küche  
½ Stufe tiefer

Bodenbelag:	Fliesen mit eingestreuten Dekorfliesen
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzkassettenverkleidung mit integrierter Beleuchtung
Sonstiges:	zusätzlicher Sicherungskasten mit FI-Schalter

Diele

Bodenbelag:	großformatige diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Hier befindet sich der Sicherungskasten mit FI-Schalter und Kippsicherungen

Dusche/WC (ältere Ausführung 80er Jahre)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,90 m hoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Eckdusche mit Duschkabine 1 Stufe höher, kleines Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer (älteres Modell)

### Obergeschoss:

Flur

Bodenbelag:	Flur mit Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Säule aus Gipskarton erstellte Säulen mit Stuckarbeiten am Kopfe.

#### Badezimmer

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	1,90 m hoch Fliesen mit umlaufendem Fries, darüber Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele mit integrierter Beleuchtung
Ausstattung:	Einbaubadewanne mit seitlicher Ablage mit Sitzfläche, Eckdusche mit Duschkabine, tiefe Tasse, Waschbecken und wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Handtuchheizkörper

#### Schlafräume

Bodenbelag:	tlw. Laminat, tlw. PVC
Wandbelag:	Spachtelputz, tlw. Gipsoptiksteine
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	1 Raum mit Einbauschränk/kleinere Garderobe

#### Dachgeschoss:

##### Schlafzimmer 1 mit Wendeltreppe

Bodenbelag:	neu verlegte Fliesen mit eingestreuten Mosaikfliesen, Bruchsteinfliesen
Wandbelag:	Spachtelputz, tlw. Dachschrägen tapeziert
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Wendeltreppe:	mit einem Mittelrohr und Holztrittstufen, Edelstahlhandlauf mit Stahlseilfüllung

##### kleiner Flur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Gipskarton im Treppenhausbereich
Deckenbelag:	Reibputz mit Anstrich

##### Schlafzimmer 2

Bodenbelag:	Textilbelag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spiegelfliesen und umlaufend indirekte Beleuchtung an den Rändern bzw. LED-Leuchten

##### Ankleide

Bodenbelag:	Textil
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich

#### Spitzboden 2:

einfach gebauter Raum, allerdings nicht als Wohnraum  
zulässig. Kein Fluchtweg vorhanden.

Fenster:	<p>EG Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, 1 Fenster mit Bleisprossen, Küche: Fenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden</p> <p>OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, bodentief, mit Dreh-/Kippfunktion, außen französisches Geländer in verzinkter Metallkonstruktion</p> <p>Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,</p> <p>DG/ SB 1: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung</p>
Innentüren:	<p>EG- DG Holztüren mit Futter und Bekleidung, Küche: Rundbogen mit Natursteinoptik-Fliesenverkleidung, tlw. Holzschiebetür</p>
Terrassentür:	2-flg. Tür, als Stulp ausgeführt, abschließbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	Dieses Gebäude wird von dem Nachbarhaus, an dem es ange- baut ist, mit Wärme versorgt. Laut Angabe des Eigentümers besteht Miteigentumsanteil an der Heizungsanlage bzw. am Heizungsraum.
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Wohnzimmerbereich: RTL-Fußbodenheizung
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Wohnzimmer: massiver offener Kaminofen, mit Marmorablagen
Bauzustand:	<p>Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamt- eindruck, im Garten tlw. etwas vernachlässigt.</p> <p>Der Zustand des Innenausbau es ist als mäßig einzustufen, da der Innenausbau durch Zigarettenrauch stark verschmutzt ist.</p>

Der Innenausbau ist durchgehend renovierungsbedürftig.

Instandhaltungszustand: unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

## **4.5 Beschreibung des Bauteils 2**

### **4.5.1 Garage**

Fertigarage mit Flachdach, mit Stahlschwinger, auf einem Garagenhof. Befestigung: Betonverbundpflaster.

Die Fertigarage befindet sich auf einem anderen Grundstück als das Wohnhaus. Es ist Bestandteil einer Wohneigentümergeinschaft mit einem eigenen Grundbuch. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### **4.5.2 Angaben der Hausverwaltung**

Das Hausgeld der Garage Nr. 13 beträgt gem. Angabe der Hausverwaltung vom 08.09.2025, 39,94 €/jährlich. Darin enthalten ist die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 4,68 €/jährlich.

Die anteilige Instandhaltungsrücklage der Garage Nr. 13 beträgt 83,52 €. Die Instandhaltungsrücklage der gesamten Hauseigentümergeinschaft beträgt 28.878,75 €, zum Stand 31.12.2024.



## 4.6 Außenanlagen

Versorgung:	über das Nachbarflurstück 734: Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	über das Nachbarflurstück 734: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	zwei Stellplätze vor dem Hauseingang
Befestigungen:	Zugang: Betonverbundpflaster Terrasse: Holzdielen
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend verwilderter Rasen
Weitere Außenanlagen:	Holz-Gartenhaus – ohne Wert –  Unterkellerte Terrasse: massiv gemauert mit Betonboden und Stahlbetondecke im Rohbauzustand
Einfriedungen:	tlw. Holzlamellenzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Allgemein:

Der Innenausbau ist insgesamt renovierungsbedürftig. Der letzte Mieter war ein Kettenraucher: Oberflächen des Innenausbaues sind vergilbt, stark verschmutzt und unhygienisch.

Erdgeschoss

- Dusche/WC:  
Sanierungsbedürftig  
An der Außenwand zum Nachbarn sind Ausblühungen in den Fugen sichtbar, die auch im Eingangsbereich außen auftreten. Es handelt sich um Salzablagerungen, die aus den Fugen austreten.
- Küche: Direkt über dem Sicherungskasten verläuft ein deutlicher Riss.

Obergeschoss

- Ein Raum (Abstellraum) weist keine ausreichende Kopfhöhe auf. In einer Ecke an der Außenwand befindet sich ein deutlicher Feuchtigkeitsschaden.

Spitzboden

- Heizkörper teilweise leicht verrostet; an einem tritt bereits Wasser im oberen Bereich aus.
- Holzschiebetür mit leicht beschädigtem Griff.

Außenanlagen

- Der Garten ist überwiegend verwildert.
- Die Holzterrasse ist durchgehend morsch, nicht mehr nutzbar und müsste vollständig erneuert werden.
- Der außen zugängliche Kellerraum (ehem. Güllegrube) befindet sich im Rohbau. Es fehlen folgende Arbeiten: Fenster (Lichtkuppel), Oberbelag, Treppe, Innenputz, Innen-Bodenbelag), Elektrik usw. Aufgrund der erforderlichen Investition wird dem Bauteil kein Wert zugewiesen.

## 5.2 Erforderliche Investition

Planungs- und Genehmigungskosten der Küchenerweiterung und des Kellerraum (ehem. Güllegrube)

Erstellung einer Terrassenbefestigung und schließen der Deckenöffnung des Terrassenunterkellerung (ehem. Güllegrube)

## 5.3 Baulast

Flurstück 743

Wertvorteil:

350,- €

## 6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil	Geschoss	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
		ca.	ca.		ca.
<b>Bauteil 1</b>	EG	13,09	6,71	1	87,83
	(Mittelwert)	1,65	4,00	1	6,60
	OG	11,65	6,71	1	78,17
	(Mittelwert)	1,65	4,00	1	6,60
	DG	7,95	6,71	1	53,34
			<b>BGF</b>	<b>Summe</b>	<b>232,55</b>

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV )

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

### Erdgeschoss: gem. örtliche Aufmaß

- Diele:  
     $1,62 \text{ m} \times 2,69 \text{ m} = 4,35 \text{ m}^2$   
     $0,15 \text{ m} \times 0,48 \text{ m} = 0,07 \text{ m}^2$   
    Summe: 4,42 m<sup>2</sup>
- Dusche WC:  $1,00 \text{ m} \times 2,66 \text{ m} = 2,66 \text{ m}^2$
- Wohnzimmer:  
     $7,49 \text{ m} \times 6,12 \text{ m} = 45,84 \text{ m}^2$   
     $1,60 \text{ m} \times 0,96 \text{ m} = -1,54 \text{ m}^2$   
     $2,00 \text{ m} \times 0,96 \text{ m} = -1,92 \text{ m}^2$   
    Summe: 42,38 m<sup>2</sup>
- Küche:  
     $4,19 \text{ m} \times 3,27 \text{ m} = 13,70 \text{ m}^2$   
     $0,60 \text{ m} \times 0,40 \text{ m} = -0,24 \text{ m}^2$   
     $0,35 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} = -0,05 \text{ m}^2$   
    Summe: 13,41 m<sup>2</sup>
- Hinteres ehem. Büro  
    (Mittelwert, trapezförmig):  
     $1,34 \text{ m} \times 3,37 \text{ m} = 4,52 \text{ m}^2$

**Summe Wohnfläche Erdgeschoss = ca. 67,39 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss: gem. Bauakte

- Eltern: 15,62 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 8,31 m<sup>2</sup> (Dieser Raum ist in zwei Bereiche unterteilt)
- Kinder: 12,84 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,57 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,72 m<sup>2</sup>
- Flur: 5,55 m<sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche Obergeschoss = ca. 53,61 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss: gem. Bauakte

- Kind: 20,62 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,92 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 6,82 m<sup>2</sup>
- Abstellkammer: 0,82 m<sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 32,18 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche insgesamt: ca. 153,18 m<sup>2</sup>**

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2025 = 270 €/m².**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-  
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der  
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der  
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert  
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		302,4 m²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		302,4 m²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		302,4 m²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		270 €/m²
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
<hr/>		
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		270 €/m²
<hr/>		
Wert des Baulandes, gerundet:		270 €/m²

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	302,4	270,00 €	81.648,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	81.648,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>82.000 €</b>



## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten*  $\times$  *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

### Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)**

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

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.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Fertigarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	232,55 m²	17,00 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)</b>	187,2	187,2
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	882,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.651,10 €/m² BGF	458,64 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	383.963,31 €	7.796,88 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen	4.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	387.963,31 €	7.796,88 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	30 Jahre
• prozentual	43,75 %	50,00 %
• Betrag	169.733,95 €	3.898,44 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	218.229,36 €	3.898,44 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	218.229,36 €	3.898,44 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>222.127,80 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b> <b>8.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b> <b>230.127,80 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b> <b>82.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>312.127,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b> <b>1,20</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>374.553,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>–</b> <b>30.650,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>343.903,36 €</b>
	<b>rd.</b> <b>344.000,00 €</b>

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

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

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

##### Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelhaushälfte

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	13,0 %	62,2 %	24,8 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, ausg. DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	13,0	97,50
3	865,00	62,2	538,03
4	1.040,00	24,8	257,92
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,2			893,45

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 893,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• ausgebauter Spitzboden × 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 881,84 €/m² BGF  
rd. 882,00 €/m² BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Fertiggarage

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Fertiggarage

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes



Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			245,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m² BGF  
rd. 245,00 €/m² BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten · Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Doppelhaushälfte

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	4.000,00 €	
Summe	4.000,00 €	

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine

Angaben gemacht hat.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Einfriedigung/Befestigung	2.000,00 €
Kellerraum unter der Terrasse (ehem. Güllegrube)	0,00 €
Summe	8.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 20 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts), siehe Tabelle.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:						Korrektur
Ausgangswert						
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert-faktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert-faktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert-faktor	
150.000	1,13	270.000	1,02	390.000	0,90	
160.000	1,12	280.000	1,01	400.000	0,89	
170.000	1,11	290.000	1,00	410.000	0,88	
180.000	1,10	300.000	0,99	420.000	0,87	
190.000	1,09	310.000	0,98	430.000	0,86	
200.000	1,08	320.000	0,97	440.000	0,85	
210.000	1,07	330.000	0,96	450.000	0,84	
220.000	1,06	340.000	0,95	460.000	0,83	
230.000	1,05	350.000	0,94	470.000	0,82	0,98
240.000	1,04	360.000	0,93	480.000	0,81	
250.000	1,03	370.000	0,92	490.000	0,80	
260.000	1,02	380.000	0,91	500.000	0,79	
Für die vorgenannten Sachwertfaktoren wurden Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes, sowie die Lage im Kreisgebiet ermittelt.						
Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes						
Anbauweise		Korrekturfaktor				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		0,00				
Doppelhaushälften und Reihenhäuser		0,04				0,04
Reihenmittelhäuser		0,14				
Korrekturfaktoren für die Gemeinden						
Gemeinde		Korrekturfaktor				
Bergkamen		0,00				
Bönen		-0,04				
Fröndenberg/Ruhr		0,01				
Holzwickede		0,12				0,15
Kamen		0,04				
Lünen		0,04				
Schwerte		0,15				
Selm		-0,01				
Unna		0,02				
Werne		0,04				
Summe						1,17
sachverständige Anpassung:	Zuschlag wegen Lage					0,03
insgesamt						1,2

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.650,00 €

• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-25.000,00 €	
• Baulast	350,00 €	
• Überbau	0,0 €	
• erforderliche Investition	-6.000,00 €	
Summe		-30.650,00 €

## **9.5 Vergleichswertermittlung**

### **9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

## **9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

## **9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes**

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die

Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

### 9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3230 €/m²		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10520		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	-3,70 %
Baujahr	1991	1990	-0,9 %
Wohnfläche	110 m²	153 m²	-15,9 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6,3 %
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	0.0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	275 m²	302 m²	1,4%
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		<b>2.460 €/m²</b>	

### 9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

2.460 €/m²	x	153,00 m²	=	376.380 €
vorläufiger Vergleichswert		rd.		376.000 €

Marktanpassungsfaktor: Abschlag 5% 0,95  
 da das Ursprungsbaujahr 1937 ist

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 357.200 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Überbau	-	€
Baulast		350 €
erforderliche Investition	-	6.000 €
Baumängel und Bauschäden -geschätzt-	-	25.000 €
Garage geschätzt, Mieten liegen ca. bei 70 €		15.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 341.550 €  
 rd. **342.000 €**

Anmerkung: Das Baujahr für die Vergleichswertermittlung wurde wie folgt ermittelt:  
 2025 + 45 Jahre -80 Jahre= 1990.



## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **344.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes** beträgt rd. **342.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Anbau) und Garage bebaute Grundstück in

**Wandhofener Straße 84, Auf dem Kamp 20,22, 58239 Schwerte**

Grundbuch von:	Wandhofen
Blatt:	767
Gemarkung:	Wandhofen
Flur:	1
Flurstück:	743

Teileigentumsgrundbuch	
von:	Wandhofen
Blatt:	733
Bestandsverzeichnis:	
1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf dem Kamp 20, 22 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage.	
Gemarkung:	Wandhofen
Flur:	1
Flurstück:	1/1.000 Anteil an 744

zum Wertermittlungsstichtag **06.05.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**344.000,- €**

**in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	535,95 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-200,33 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.248,37 €/m² WF/NF</b>

## 10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 4 und 1 bilden keine wirtschaftliche Einheit miteinander und können daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

					Verkehrswert
<b>Blatt 767:</b>					
lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil		
4	743	301	m <sup>2</sup> 301 m <sup>2</sup>		<b>329.000,00 €</b>
<b>Blatt 733:</b>					
1	1/1.000 Anteil an 744	1415 m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup>		<b>15.000,00 €</b>
Summe					<b>344.000,00 €</b>

## 11 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

Blatt 767:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 4

*Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wandhofen Flur 1 Flurstück 734 (Wandhofen Bl. 768 bis 774) eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Gehrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.09.1998 – **UR Nr. 146/98** des Notars S. mit dem Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen am 05.11.1998*

### **Bewertung:**

Laut Eintragungsbewilligung besteht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 734 ein Gehrecht über das Flurstück 743 (alt 731, 732 und 733). Dieses Recht erlaubt das Begehen eines 1,50 Meter breiten Streifens entlang der Ostgrenze dieser Grundstücke. Es dient dazu, Garagen auf den Flurstücken 744 (alt 552, 682 und 685) zu erreichen.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen, da diese Fläche auch von anderen Personen als Wegefläche zu den Garagen genutzt wird. Diese Fläche darf nicht überbaut und muss freigehalten werden. Der Wertnachteil wird mit 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Belastete Fläche: 1,50 m x 13,90 m = rd. 21 m<sup>2</sup>

Wertnachteil: 21 m<sup>2</sup> x 270 €/m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.835 €, 3.000 €.

Der Wertnachteil des Gehrechtes wird daher angesetzt mit

**3.000 €**

**In Worten: dreitausend Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

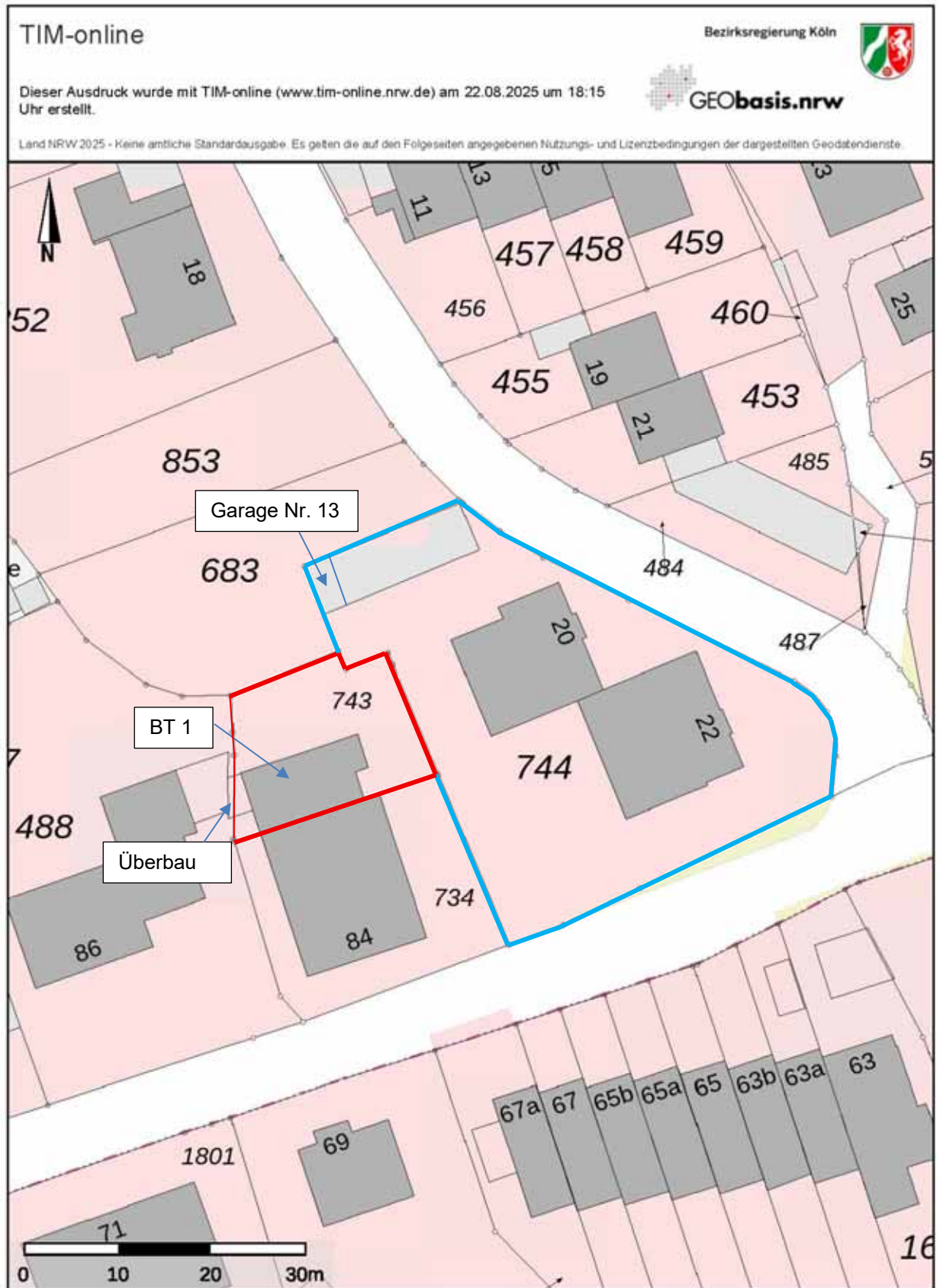
Lünen, den 08.09.2025

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

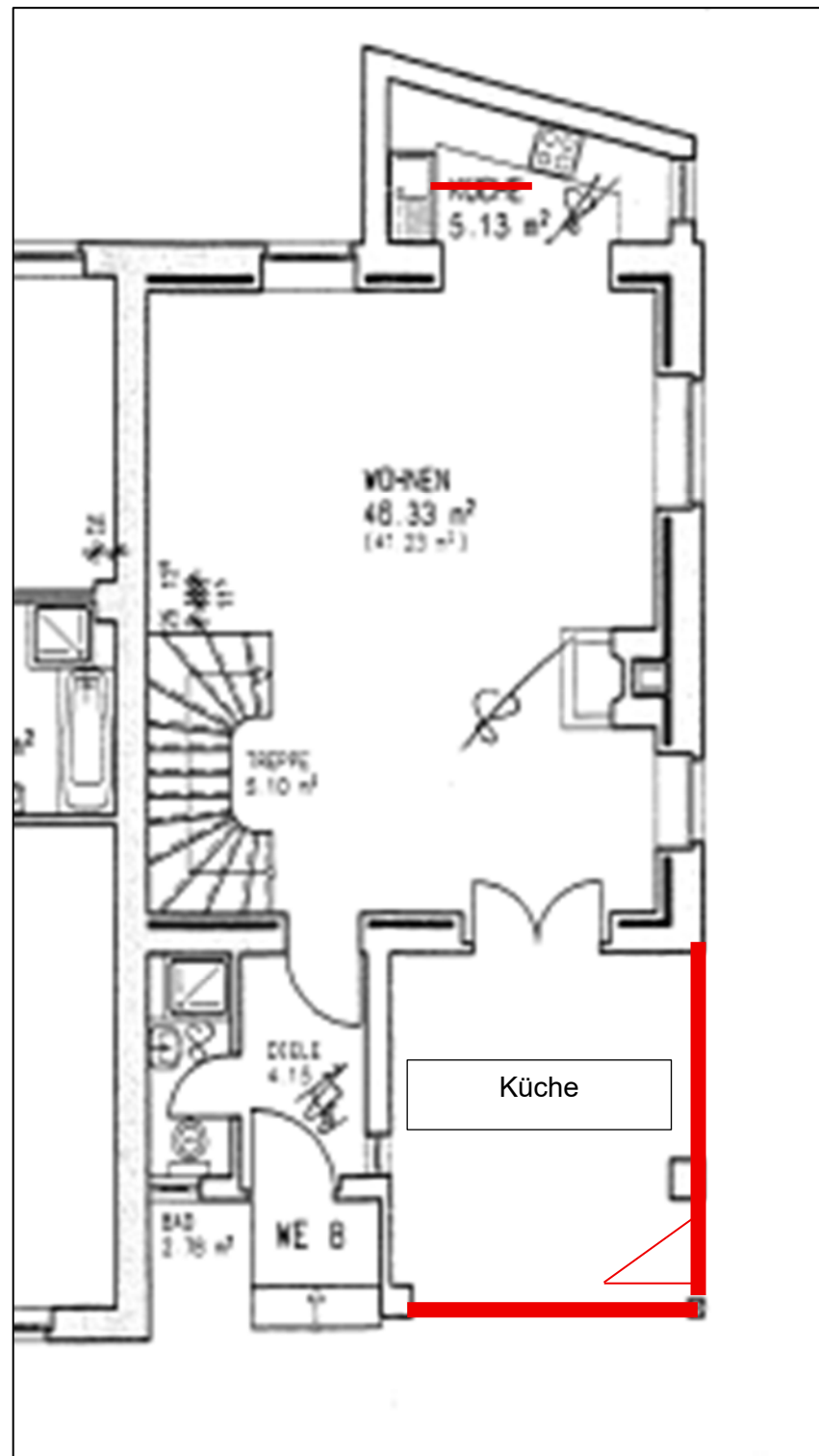
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 13.2 Flurkarte

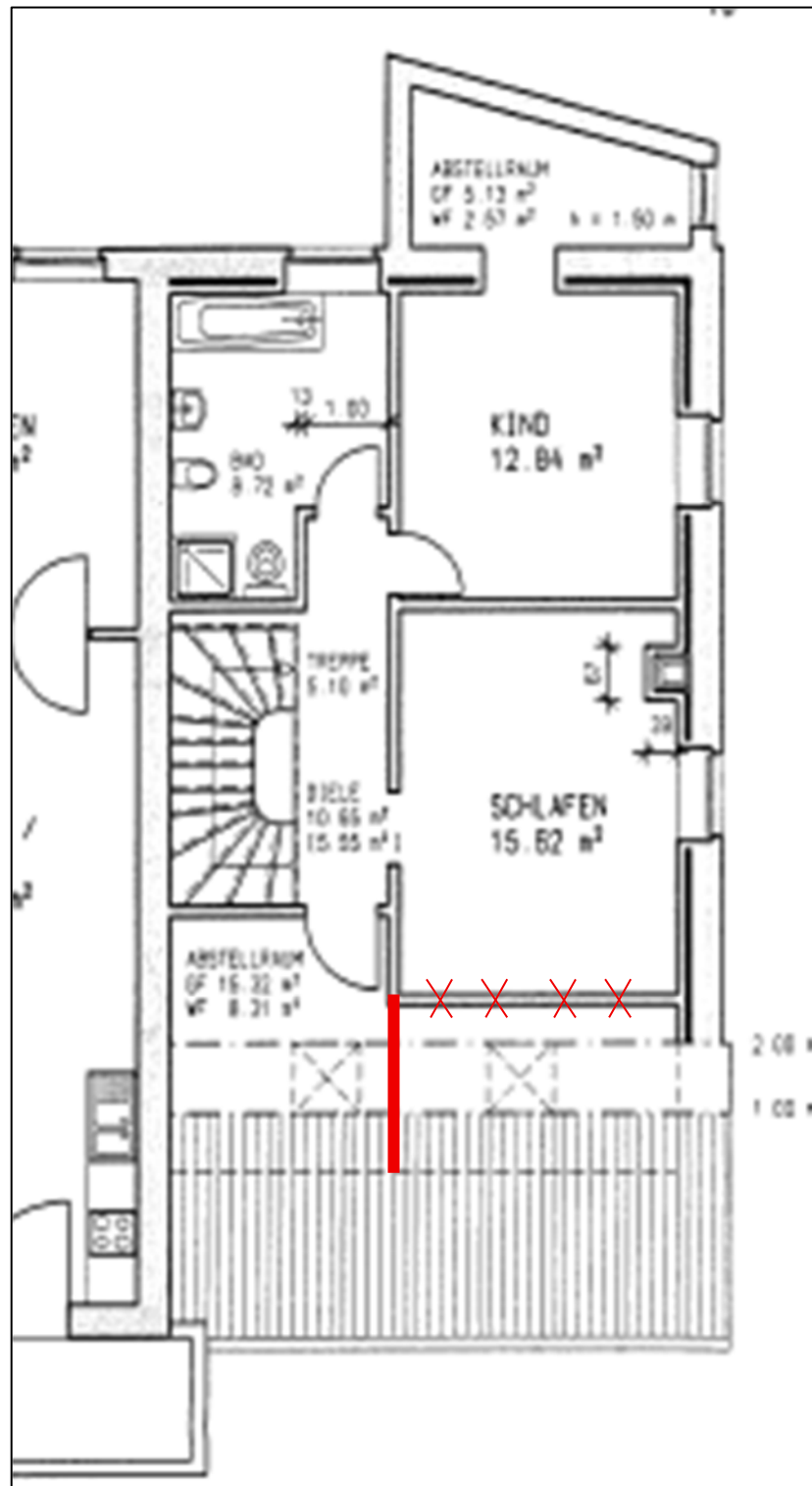


### 13.5 Grundrisse /Schnitt

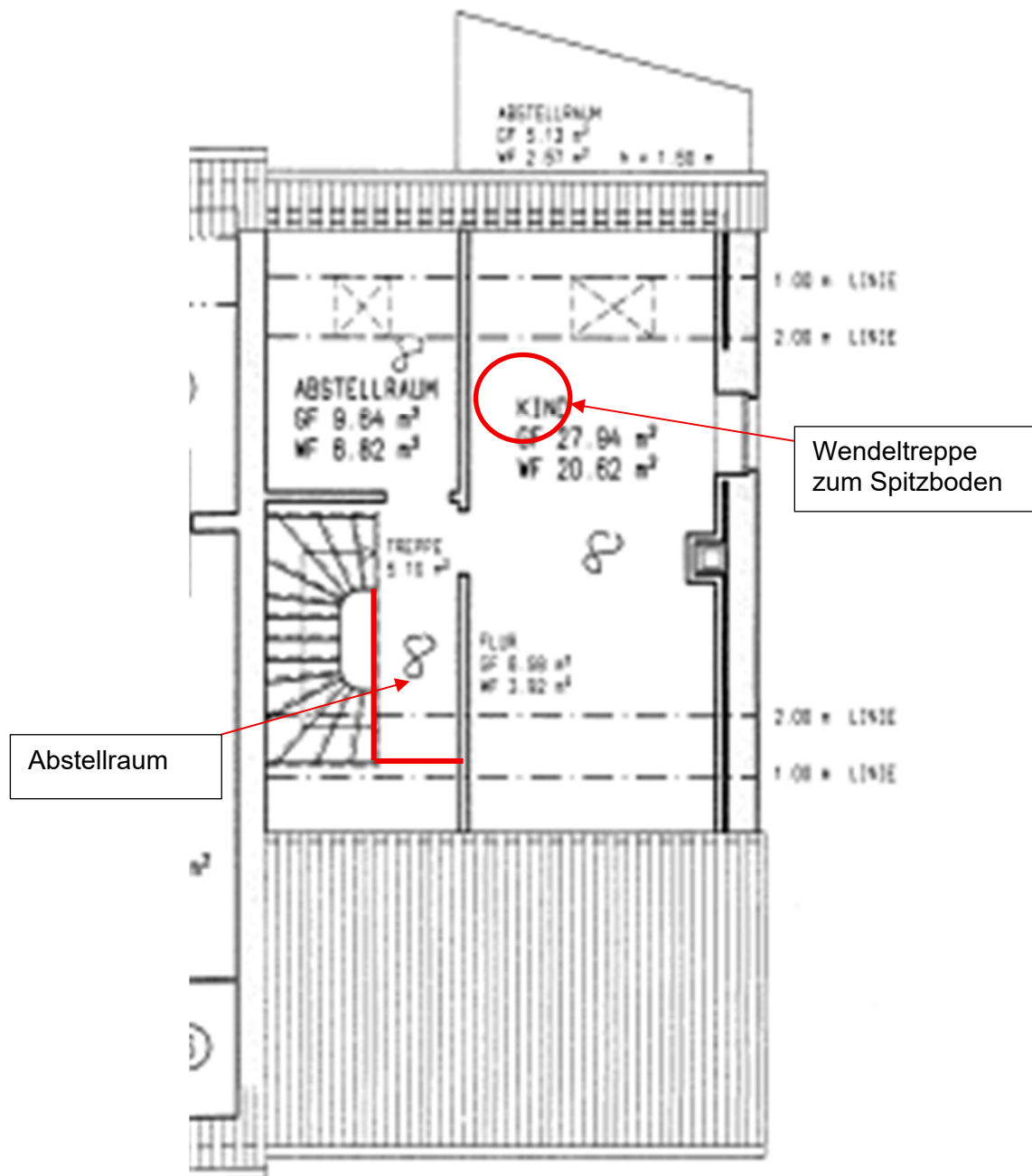
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



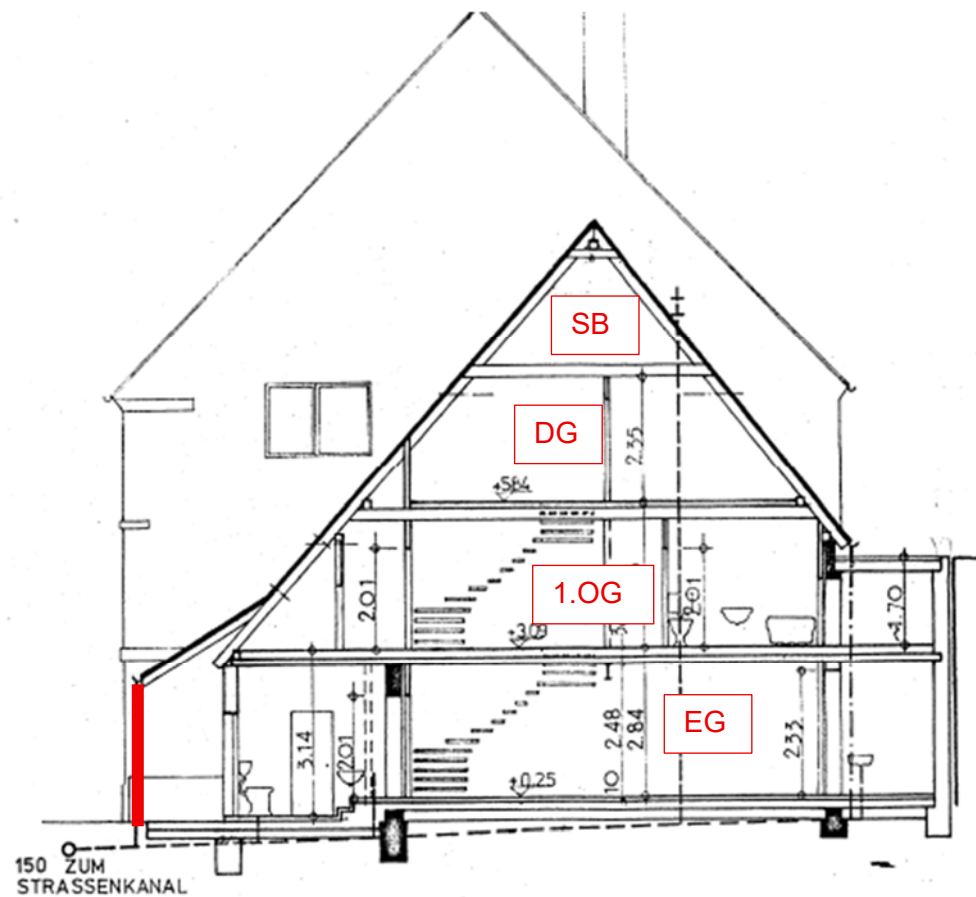
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



SCHNITT 1-1



## 13.6 Fotos

### 13.6.1 Außenfotos



Ostansicht



Nordansicht



Ostansicht



Terrasse



Ehem. Güllegrube



Garten - Norden





Zugang über Nachbargrundstück -Blick Richtung Süden



Ostansicht



Verbindungsweg zu den Garagen



Garage Nr. 13

### 13.6.2 Erdgeschoss



Diele



Gäste-WC



Wohnzimmer



Küche



### 13.6.3 1.Obergeschoss



Bad



Flur



Schlafen



Ankleide vom Schlafzimmer zugänglich



Schlafen

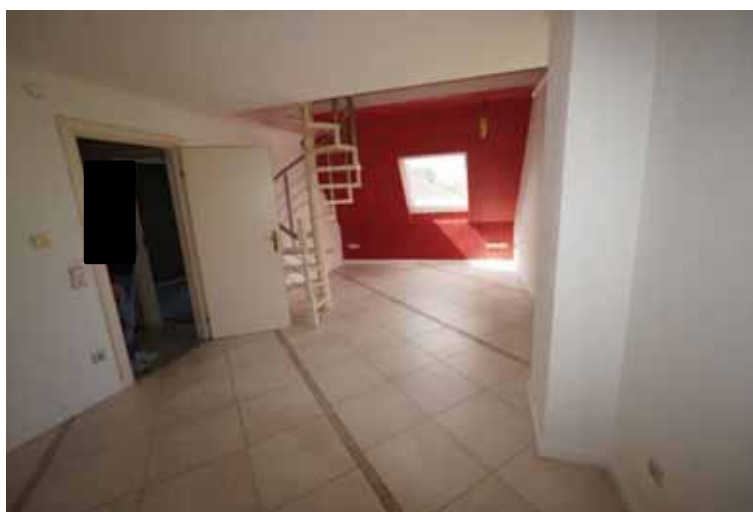


Abstellraum

#### 13.6.4 Dachgeschoss



Abstellraum



Schlafen



### 13.6.5 Spitzboden

