

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de

Datum: 17.10.2025

Gutachten-Nr.: 6419-25

GUTACHTEN -ohne Innenbesichtigung-

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus, Doppelgarage und drei Fertiggaragen
bebaute Erbbaurecht bzw. Grundstück in
Grandweg 7, 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

Erbbaugrundbuch von: Ergste
Blatt: 897

Gemarkung: Ergste
Flur: 19
Flurstück: 31, 114, 204

Grundbuch von: Ergste
Blatt: 251 A

Gemarkung: Ergste
Flur: 19
Flurstück: 198

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: **66 K 5/25**

Wertermittlungsstichtag: 10.07.2025

Verkehrswert (unbelastet): 400.000,- €

in Worten: vierhunderttausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 106 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-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	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	16
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	17
3.4	Denkmalschutz.....	17
3.5	Bauleitplanung	17
4	Vertragsinhalt des Erbbaurechts.....	18
4.1	Zusammenfassung des Erbbaurechtsvertrages vom 05.06.1960 (Urkunde Nr. 46/1960).....	18
4.2	Zusammenfassung der Urkunde vom 20.01.1961 (Urkunde Nr. 74/1961)	19
4.3	Letzte Erbbauzinserhöhungsschreiben vom 15.12.2023	19
5	Gebäudebeschreibung.....	20
5.1	Gebäude	20
5.1.1	Vorbemerkung.....	20
5.1.2	Energetische Qualität.....	20
5.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	21
5.2	Modernisierungen	22
5.3	Raumeinteilung- Bauteil 1 und 4	23
5.4	Rohbau des Gebäudes	24
5.5	Innenausbau/Ausstattung	25
5.6	Beschreibung des Bauteils 2.....	26
5.7	Beschreibung des Bauteils 3.....	26
5.9	Außenanlagen.....	27
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.1	Baumängel und Bauschäden	28
6.2	Wirtschaftliche Wertminderung	28
6.3	Baulast	28
7	Grundstückszubehör	28
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	29
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	30
10	Verkehrswertermittlung	31
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	31
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
10.3	Bodenwertermittlung – Teilgrundstück 1 - Blatt 897-Erbbaurecht.....	34
10.3.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36
10.3.2	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50).....	37
10.3.4	Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts	38
10.4	Bodenwertermittlung – Teilgrundstück 2 -Blatt 251A	39
10.5	Sachwertermittlung	41
10.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
10.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
10.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1- Erbbaurecht.....	45
10.6.1	Sachwertberechnung	45
10.6.2	Wert des Teilgrundstücks Nr. 1 - Erbbaurecht.....	51
10.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück Nr. 2 -Volleigentum.....	52

10.7.1	Sachwertermittlung	52
10.7.2	Wert des Teilgrundstücks Nr. 2 - Volleigentum	56
10.8	Zusammenfassung.....	56
10.9	Vergleichswertermittlung.....	57
10.9.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
10.9.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	57
10.9.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	59
10.9.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus	60
10.9.3	Ermittlung des Vergleichswertes.....	60
10.10	Verkehrswert (unbelastet).....	61
11	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	62
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	63
13	Anlagen	64
13.1	Lagepläne	64
13.2	Flurkarte	66
13.3	Auskünfte	67
13.3.1	Baulastauskunft.....	67
13.3.2	Altlastenauskunft.....	71
13.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	72
13.3.4	Anliegerbescheinigung.....	73
13.3.5	Wohnungsbindung	74
13.3.6	Bergbauauskunft.....	75
13.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	78
13.4.1	Erbbaurechtsvertrag UR 46/1960	78
13.4.2	Urkunde Nr. 74/1961.....	86
13.4.3	Urkunde Nr. 219/1984.....	89
13.4.4	Urkunde Nr. 414/1999.....	92
13.5	Baumaßnahmen auf dem Grundstück	94
13.6	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	95
13.7	Grundrisse /Schnitt.....	100
13.8	Fotos	105
13.8.1	Außenfotos.....	105

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 5/25	
Auftrag vom:	21.05.2025	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus, Doppelgarage und drei Fertiggaragen	
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.	
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025	
Qualitätsstichtag:	10.07.2025	
Ortsbesichtigung:	Datum:	10.07.2025
	Teilnehmer:	Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter)
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) sowie der Garagen 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.

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 19.03.2025
- Abt. II- Urkunden (siehe Anlage)
 - Nr. 46 aus 1960
 - Nr. 23 aus 1984
 - Nr. 74 aus 1961
 - Nr. 219 aus 1984
 - Nr. 414 aus 1999
- 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
- 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
- Schreiben des Erbbaurechtsgebers bzw. Rechtsanwalts: Erbbauzinsserhöhungsschreiben vom 15.12.2023
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

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 Ergste, westlich der Letmather Straße (B 236) und nördlich der Ruhrtalstraße, in verkehrsgünstiger Lage. Der Grandweg selbst ist als Wohnstraße / Anliegerstraße ausgewiesen, also primär der Erschließung der dortigen Wohnbebauung dienend und mit begrenztem Verkehrsaufkommen versehen.

Die Umgebung ist eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit Einzel-, Doppelhäusern und sowie auch Mehrfamilienhäusern, typischerweise in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, sowie kleineren Grünflächen und Gärten. Die Struktur ist aufgelockert und nicht dicht verdichtet. Der straßenbegleitende Charakter vermittelt ein normales suburbanes Wohnquartier.

In fußläufiger Nähe befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen, unter anderem der Evangelische St. Johannis Kindergarten sowie die Kita Regenbogen Ergste, der Teil des örtlichen Familienzentrums ist.

Die verkehrliche Anbindung ist günstig: Die Letmather Straße (B 236) ist eine wesentliche Ausfallachse, die eine zügige Verbindung in Richtung Schwerte-Zentrum, Hagen und in die umliegenden Ortschaften sicherstellt. Über diese Straße sowie die Ruhrtalstraße lassen sich wichtige Teilnetze des regionalen Straßensystems erreichen. Zugleich bleibt das Grundstück durch seine Position westlich der B 236 und nördlich der Ruhrtalstraße von stärkerem Durchgangsverkehr entlastet.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	5 km
Bushaltestelle:	350 m
Bahnhof Ergste:	1,4 km
Autobahnauffahrt A 45:	2 km
Flughafen Dortmund:	22 km
Kindergarten:	300 m
Grundschule:	1,2 km
Gesamtschule:	5,5 km
Gymnasium:	4,2 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Ergste und im ca. 5 km entfernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Schwerte oder Hagen abgedeckt.

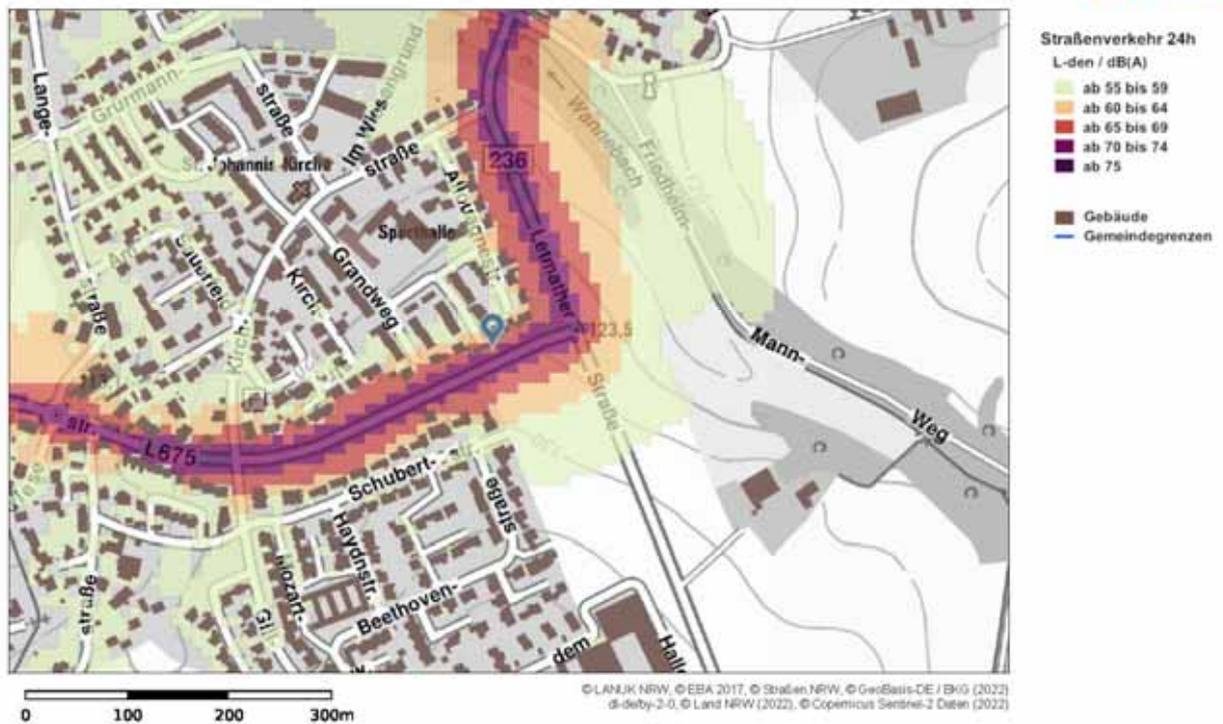
Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2-geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Starke Lärmbelastungen von der südlich verlaufenden Ruhr-talstraße sowie der östlich verlaufenden Letmather Straße (B 236) sind vorhanden. Dieser Einfluss ist tlw. 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 (m ²)	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

Straßenfront, ca. : 23 m

mittlere Tiefe, ca. : 32 m

mittlere Breite, ca. : 29 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
<u>Blatt 897</u>			
1	31	755	m ²
	114	97	m ²
	204	45	m ²
	Summe	897	m ²
<u>Blatt 251A</u>			
1	198	139	m ²
	insgesamt	1036	m ²

Form: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen
Anmerkung: Die Doppelgarage wird über die Allouagnestraße erschlossen.

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

„Die erschließende öffentliche Straße „Grandweg“ ist endgültig ausgebaut.

*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:	leichte Hanglage
Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse mit Wendehammer)
Straßenausbau:	Die Straße Grandweg ist zweispurig asphaltiert, einseitig mit asphaltiertem Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	von der Straße steigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwischgaragen eingefriedet durch Mauer/ Zaun
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. 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. 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>„Der o. angegebene Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbauartigen 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 19.03.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Erbbaugrundbuch von: Ergste
Blatt: 897

Erbbaurecht bis zum 31. Juni 2060 eingetragen auf dem im Grundbuch von Ergste, Blatt 923 unter Nr. 3, 9, 14 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück. Es wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 20.01.1961 und 05.06.1960:

lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Ergste
	Flur:	19
	Flurstück:	31
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Grandweg 7
Größe:	755 m ²	
	Gemarkung:	Ergste
	Flur:	19
	Flurstück:	114
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Grandweg 7
Größe:	97 m ²	
	Gemarkung:	Ergste
	Flur:	19
	Flurstück:	204
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Grandweg 7
Größe:	45 m ²	

Herrschermerk:

lfd. Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen im Grundbuch von Ergste Bl. 251A Abteilung II Nr. 2.

Anmerkung: Der Herrschermerk ist Wertneutral, da sich Wertvorteil und Wertnachteil aufheben.

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Nummer der Eintragungen	Lafende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,	<p>Folgende Posten: Für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Ergste Blatt <u>896</u> unter Nr. <u>233,241,246</u> des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke ein Erbbauzins von <u>0,50</u> Deutsche Mark pro qm jährlich vom 1. Juli 1960 ab. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1961 mit dem Range nach der Post Abt. III Nr. 1 eingetragen am 27. Februar 1961.</p>
2	1,	<p>Für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Ergste Blatt <u>896</u> unter Nr. <u>233,241,246</u> des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf anderweitige Festsetzung und Eintragung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1961 mit dem Range nach den Posten Abt. III Nr. 1,2 eingetragen am 27. Februar 1961.</p>
3	1,	<p>Für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Ergste Blatt <u>896</u> unter Nr. <u>233,241,246</u> des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1961 mit dem Range nach der Post Abt. III Nr. 1 eingetragen am 27. Februar 1961.</p> <p>sind nach Bildung von Einzelerbbaurechten von Ergste Band 20 Blatt 520 nach dort erfolgter Löschung hierher übertragen am 20. August 1963, umgeschrieben am 23. November 1973.</p>
7	1,	<p>Für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Ergste Blatt 923 unter lfd. Nr. 2,9 und 14 des Best.-Verz. verzeichneten Grundstücke ein weiterer Erbbauzins von 0,352 DM pro m² jährlich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Oktober 1999 -UR Nr. 414/99 des Notars Schade- unter Ausnutzung des durch die Vormerkung Abt. II Nr. 2 gesicherten Ranges eingetragen am 26. Oktober 1999.</p>
8	1	<p><i>H. Gruber</i> (Holtmann) Weitere Erbbauzinsrealast in Höhe von jährlich 64,56 Euro (vierundsechszig 56/100 Euro) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 25.05.2004 (Notar Scherz, UR-Nr. 229/04). Unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abteilung II Nr.2 und somit in deren Rang eingetragen am 15.09.2004.</p> <p style="text-align: right;"><i>Schnelle</i> (Schnelle)</p>

Anmerkung:

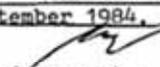
Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Auf Wunsch des Amtsgerichtes wird diese Bewertung in einem gesonderten Schreiben an das Gericht übergeben.

Grundbuch von: Ergste
Blatt: 251A

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Ergste
 Flur: 19
 Flurstück: 198
 Wirtschaftsart
 und Lage: Gebäude und Freifläche,
 Grandweg 7
 Größe: 139 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Für Gerd Rolf Mertes in Schwerte-Villigat, geboren am 16. August 1946 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Übertragung des Eigentums. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1984 eingetragen am 27. September 1984.  (Mertes)  (Mertes)
2	1,	Für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Ergste Flur 19 Flurstücke 31 und 204 (Ergste Bl. 923) eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem und für den jeweiligen Erbbauberechtigten der Parzellen Ergste Flur 19 Flurstück-e 31 und 204 (Erbbaugrundbuch von Ergste Bl. 897) eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Dezember 1984 hier eingetragen am 19. Dezember 1984 und in Ergste Bl. 923 und in Ergste Bl. 897 vermerkt am 19. Dezember 1984.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Auf Wunsch des Amtsgerichtes wird diese Bewertung in einem gesonderten Schreiben an das Gericht übergeben.

Blatt 897 und 251A:

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass

a) **zu Lasten** der Flurstücke 31, 114 und 198 **keine** Baulasten eingetragen sind,

b) **zu Lasten** des Flurstücks 204 folgende Baulast eingetragen ist:

Baulastenblatt Nr. 2 – Flurstück 204:

Abstandsflächen-Baulast;

Verpflichtung bei der Bebauung des Flurstückes 204 entlang der südlichen Grundstücksgrenze einen Bauwich von 4,00 m einzuhalten und diesen später auch nicht zu bebauen.

Bewertung:

Der Wertvorteil und Wertnachteil der Abstandsflächenbaulast heben sich im Wesentlichen auf, da das Flurstück im Eigentum derselben Person ist.

Der Werteinfluss wird daher pauschal angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

c) **zu Gunsten** des Flurstücks 204 im Baulastenverzeichnis folgende Baulast eingetragen ist:

Baulastenblatt Nr. 2 a – Flurstück 635:

Abstandsflächen-Baulast:

Verpflichtung bei der Bebauung des Flurstückes 204 entlang der südlichen Grundstücksgrenze einen Bauwich von 4,00 m einzuhalten und diesen später auch nicht zu bebauen.

Bewertung:

Die zugunsten des Flurstücks 204 eingetragene Baulast befindet sich auf der Nordseite des Flurstücks 204. Der Wertvorteil des Flurstücks liegt darin, dass das Wohnhaus ursprünglich nur ca. 2,0 m Grenzabstand hat, baurechtlich wäre ein Abstand von 3,0 m erforderlich. Damals gehörte das Flurstück noch nicht dem jetzigen Eigentümer. Die Abstandsfläche ist derzeit zum Nachweis der Abstandsfläche des Wohnhauses aus sachverständiger Sicht nicht mehr erforderlich. Es ist auch nur Teil der 4 m Tiefe noch auf dem Flurstück 635 gelegen. Der Wertvorteil wird daher pauschal angesetzt mit 10% des Bodenwertes der belasteten Fläche geschätzt.

$10 \% \times \text{ca. } 30 \text{ m}^2 \times 290 \text{ €/m}^2 = 870 \text{ €}, \text{ rd. } 1.000 \text{ €}$

Der Wertvorteil wird daher pauschal angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 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 Vertragsinhalt des Erbbaurechts

4.1 Zusammenfassung des Erbbaurechtsvertrages vom 05.06.1960 (Urkunde Nr. 46/1960)

- Datum und Ort: Verhandelt am 5. Juni 1960 in Ergste.
- Notar: Dr. Eberhard Rotmann in Burgsteinfurt.
- Parteien:
 - Grundstückseigentümer: xxx
 - Erbbauberechtigter (Gemeinde): Gemeinde Ergste, vertreten durch Bürgermeister Dr. Herbert Moeller und Amtsoberinspektor Richard Westerhoff.
- Dauer: 99 Jahre, beginnend am 1. Juli 1960.
- Restlaufzeit: 34 Jahre
- Nutzung/Bebauung (§ 2): Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude zu bauen. Industrielle oder gewerbliche Anlagen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- Erbbauzins (§ 5): 0,35 DM (Deutsche Pfennige) pro qm jährlich.
- Zinsanpassung (§ 5): Kann verlangt werden, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse (gemessen am Lebenshaltungsindex für 4 Personen Arbeitnehmer-Haushaltung im Land NRW) um 10 % oder mehr verändert haben, und zwar frühestens nach Ablauf des folgenden Kalenderhalbjahres nach der letzten Anpassung.
- Heimfall (§ 6): Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts verlangen, u.a. bei Konkurs des Berechtigten, Zahlungsrückstand des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen oder Verletzung der Baupflichten.
- Zeitablauf §7: Entschädigungshöhe: Die Entschädigung, die bei Beendigung durch Zeitablauf und eintreten des Heimfallanspruchs zu zahlen ist, beträgt zwei Drittel (2/3) des gemeinen Wertes. Diese Zahlung erfolgt durch den Grundeigentümer an den Erbbauberechtigten

Abwendung der Entschädigung: Der Grundeigentümer hat die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung abzuwenden

Dies geschieht, indem er das Erbbaurecht über den Ablauf hinaus für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks und der Anlagen verlängert

Erlöschen des Entschädigungsanspruchs: Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, erlischt sein Anspruch auf Entschädigung

Erneuerungsrecht: Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen der VO das Recht auf Erneuerung

Voraussetzung für das Erneuerungsrecht: Dieses Recht besteht fort, wenn sich die vorhandenen Gebäude und Anlagen auf dem Erbbaulande in einem Zustand offener Verwahrung (*offenbarer Verwahrungszustand*) befinden

- Vorkaufsrechte (§ 8): Gegenseitige Einräumung von Vorkaufsrechten:
 - Der Grundeigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück ein.
 - Der Erbbauberechtigte räumt dem Grundeigentümer ein Vorkaufsrecht bezüglich des Erbbaurechts ein.
- Folgelasten (Eintragung ins Grundbuch): Beantragt wird u.a. die Eintragung des Erbbaurechts, des Erbbauzinses (an 1. Stelle) und einer Vormerkung zur anderweitigen Festsetzung des Erbbauzinses (nach § 5).
- Übergang: Das Grundstück geht am 1. Juli 1960 auf den Erbbauberechtigten über.

4.2 Zusammenfassung der Urkunde vom 20.01.1961 (Urkunde Nr. 74/1961)

- Datum und Ort: Verhandelt am 20. Januar 1961 in Nordwalde.
- Notar: Dr. Eberhard Rotmann.
- Bezugnahme: Auf die Urkunde Nr. 46/60 vom 5. Juni 1960.
- Zweck: Beantragung der Anlegung eines neuen Grundbuchblattes und Eintragung von Rechten für die Parzelle Flur 19 Nr. 144 (Größe 1 ha 09 a 27 qm), die bereits im Grundbuch Ergste Band 10 Blatt 206 eingetragen war.
- Beantragte Eintragungen (im neuen Grundbuchblatt):
 1. Erbbaurecht (99 Jahre ab 1.7.1960) zugunsten des Erbbauberechtigten (an 1. Stelle).
 2. Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des Berechtigten des Erbbaurechts (an 2. Stelle).
- Beantragte Eintragungen (im Erbbaubuch):
 - Die Gemeinde Ergste als Erbbauberechtigte.
 - Belastung: Erbbauzins in Höhe von 0,35 DM pro qm jährlich.
 - Eine Vormerkung für den Grundeigentümer zur Erhaltung des Rechts auf anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses gemäß § 5 des Vertrages vom 5. Juni 1960.
 - Ein Vorkaufsrecht zugunsten des Grundeigentümers für die Dauer des Erbbaurechts.

4.3 Letzte Erbbauzinserhöhungsschreiben vom 15.12.2023

- Datum: 15. Dezember 2023.
- Betreff: Erhöhung der Erbbauzinsen zum 01.01.2024 für das Erbbaurechtsgrundstück in Schwerte-Ergste (Flur 19, Flurstücke 31, 114, 204).
- Anpassungsklausel: Eine Anhebung des Erbbauzinses kann verlangt werden, wenn sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex mehr als 5 % verändert hat.
- Indexveränderung:
 - Bezugsmonat der letzten Anpassung: April 2019.
 - Aktueller Indexstand: November 2023.
 - Prozentuale Veränderung: 18 %.
- Forderung: Zahlung eines um 18 % erhöhten Erbbauzinses ab dem 01.01.2024.
- Berechnung:
 - Derzeitiger jährlicher Erbbauzins: 825,24 €.
 - Zzgl. 18 % Erhöhung: 148,45 €.
 - **Neuer jährlicher Erbbauzins: 973,78 €.**
- Zahlungsweise: Der neue Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten (486,89 €) zu zahlen, erstmals zum 01.01.2024.
- Diese und auch davor die Erhöhung wurden bisher noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Der zu zahlende Erbbauzins beträgt demnach 973,78 € pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass die bisherigen Anpassungen des Erbbauzinses einvernehmlich zwischen den Parteien erfolgt sind und der derzeit gezahlte Erbbauzins dem gesetzlich sowie vertraglich zulässigen und erzielbaren Erbbauzins entspricht.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäude

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 1-geschossig
Bauteil 2:	3 Fertiggaragen
Bauteil 3:	Massiv-Doppelgarage mit Dachgeschoss, nicht unterkellert
Bauteil 4:	Anbau, 1-geschossig, nicht ausgebaut Dachgeschoss, nicht unterkellert
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	nicht bekannt

Bauteil:	1	2	3	4
Baujahr:	ca. 1966	1969	1985	1998
Alter:	ca. 59 Jahre	56 Jahre	40 Jahre	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. geschätzt 30 Jahre	geschätzt 10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre

Anmerkung: Bauteil 4 teilt das Schicksal von Bauteil 1 und bekommt daher eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

sonstige bauliche Änderungen: 1985: Umbau im Wohnhaus, Änderung der Raumaufteilung

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: mittlere Ausstattung unterstellt

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: nicht bekannt

5.2 Modernisierungen

Im Zuge des Umbaus im Jahre 1985 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Wohnhaus:

- Tondachpfannen
- Kupferrinnen und Kupfer
- Erstellen von zwei Dachgauben
- Über die Modernisierungen innerhalb des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

5.3 Raumeinteilung- Bauteil 1 und 4

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhausflur
- Vorrat
- Abstellraum (Öllager gepl. gewesen), Tank befindet sich außerhalb des Gebäudes, unterirdisch lt. Bauakte
- Heizen
- Waschen

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

- Windfang
- Flur mit Garderobenische
- Küche
- Essdiele
- Wohnen
- Gast
- Dusche/WC
- Arbeiten
- Terrasse
- Anbau (eine Art Wintergarten)

Dachgeschoss:

Wohnung 2:

- Treppenhausflur
- Wohnen/Essen
- Küche
- Schlafen 1 mit Ankleide
- Flur
- Kind
- Bad mit Dusche
- Bad mit WC
- Schlafen 2

Anmerkung: Das geplante Treppenhaus wurde nicht ausgeführt, sodass die Raumaufteilung in diesem Bereich vermutlich nicht mehr der ursprünglichen Zeichnung entspricht.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Es ist unklar, ob die Wohnung im Dachgeschoss in sich abgeschlossen ist, da die Bauausführung des Zugangs verändert wurde.

Besonnung/Belüftung:

gut

5.4 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Massivmauerwerk	
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Walmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	2 Satteldachgauben mit seitlicher Kupferblechverkleidung	
Dacheindeckung:	glasierte Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kupferblechverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Reibputz mit Anstrich	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit großformatigen Pflastersteinen (9 Stufen)
Innentreppen:	KG - DG:	nicht bekannt
Hauseingangstür:	1-flg. massive Holzkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss, rechts und links jeweils ein Mauerstreifen, daneben fest ver- glaste Elemente mit integrierten Briefkästen, Klingelanlag mit 2 Klingeln	
Besondere Bauteile:	Dachgauben	

5.5 Innenausbau/Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Fenster:	KG: nicht bekannt EG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff DG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster SB: Dachflächenfenster
Innentüren:	nicht bekannt
Terrassentür:	nicht bekannt
Wohnungseingangstür:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher Öltank: lt. Bauakte: außerhalb des Gebäudes, unterirdisch
Heizkörper:	nicht bekannt
Bauzustand:	Das Gebäude macht von außen insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand Innenausbaues kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

5.6 Beschreibung des Bauteils 2

3 Fertiggaragen mit Flachdach, mit Stahlschwingtoren,
Befestigung vor den Garagen: Asphalt.

Eine Innenbesichtigung der Fertiggaragen konnte nicht durch-
geführt werden.

5.7 Beschreibung des Bauteils 3

Massiv gemauerte Doppelgarage mit Satteldach,
Tor: Sektionaltore
Eindeckung: Tondachpfannen
Decke: lt. Bauakte: Holzbalkendecke
Fassade: Reibputz mit Anstrich;
Giebeldreieck: Kunstschieferverkleidung

Die Garage hat im Dachgeschoss zwei Dachflächenfenster.

Im hinteren Bereich der Garage ist ein Abstellraum mit Ausgang
zum Garten (lt. Plan).

Eine Innenbesichtigung der Doppelgarage konnte nicht durch-
geführt werden.

5.9 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 1 PKW, am Gebäude, befestigt mit Betonpflastersteinen für 5 PKW, vor den Garagen, befestigt mit Asphalt7Betonpflastersteine
Befestigungen:	Zugang: großformatige Pflastersteine, dazwischen Kiesbett und Grünstreifen entlang der Grenzen Terrasse: nicht bekannt Wohnwege: Pflastersteine vor der Doppelgarage: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume, Apfelbäume
Weitere Außenanlagen:	Betonkübel als Böschungsabfangung Lärmschutzwall zur Ruhrtalstraße
Einfriedungen:	schmiedeeisernes Tor gemauerte Wand mit Öffnungen
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

6 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).

6.1 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.

- Keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung: -10%

6.3 Baulast

- Baulastenblatt Nr. 2 a – Flurstück 635:
Abstandsflächen-Baulast:
Wertvorteil 1.000 €

7 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.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	5,955	8,49	1	50,56
	EG	11,375	8,49	1	93,73
		8,24	8,49	1	69,96
	DG	11,375	8,49	1	93,73
		8,24	8,49	1	69,96
			BGF	Summe	377,93
Bauteil 2	Fertigaragen	5,27	8,6	1	45,32
Bauteil 3	Doppelgarage	8,24	6,49	2	106,96
Bauteil 4	Anbau	4,24	3,8	1	16,11
		-1,25	0,7	1	-0,88
			Summe		15,24

Anmerkung zu BT 1

BGF unterkellert
 151,67 40%

BGF nicht unterkellert
 226,26 60%

9 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

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.

Wohnung Nr. 1	Erdgeschoss:	ca. 119,06 m ²
	Anbau:	$2,885 \cdot 3,51 + 0,55 \cdot 3,51 - 0,55 \cdot 1,25 \cdot 2 = 10,68 \text{ m}^2$
	Summe	ca. 129,74 m²
Wohnung Nr. 2:	Dachgeschoss:	118,11 m ² - Podest $1,15 \text{ m}^2 \cdot 0,97 = \text{ca. } 116,99 \text{ m}^2$
Wohnfläche insgesamt		ca. 246,73 m²

10 Verkehrswertermittlung

10.1 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 Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

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

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

10.2 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: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

10.3 Bodenwertermittlung – Teilgrundstück 1 - Blatt 897-Erbbaurecht

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 290 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche/Misch-Mehrgeschossig
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-5
Grundstückstiefe	=	35 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):		897 m ²
davon:		
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe		897 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe		0 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		290 €/m ²
<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 €/m ²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		290 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		290 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	897	290,00 €	260.130,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	260.130,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		rd.	260.000 €

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.

10.3.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsrealast).

Da keine entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils vorliegen, wird diese nach der finanzmathematischen Methode ermittelt.

10.3.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der

Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

10.4 Bodenwertermittlung – Teilgrundstück 2 -Blatt 251A

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 290 €/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/Misch-Mehrgeschossig
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-5
Grundstückstiefe	=	35 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):		139 m ²
davon:		
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe		139 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe		0 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		290 €/m ²
<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 €/m ²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		290 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		290 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	139	290,00 €	40.310,00 €
beitragsfreier Bodenwert			Summe 40.310,00 €
beitragsfreier Bodenwert			rd. 40.000 €

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.

10.5 Sachwertermittlung

10.5.1 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 mit erfasst 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 ist 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.

10.5.2 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² 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 Grundstückmarkts.

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. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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.

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

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 Verkehrswertermitt-

lung 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.

10.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1- Erbbaurecht

10.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bauteil 1- Zweifamilienhaus	Bauteil 2- 3 Fertig- garagen	Bauteil 4: Anbau
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	377,93 m ²	45,32 m ²	15,24 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.07.2025 (2010 = 100)	188,6	188,6	188,6
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	853,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	1.105,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.608,76 €/m ² BGF	462,07 €/m ² BGF	2.084,03 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	607.998,67 €	20.941,01 €	31.760,62 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	20.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	627.998,67 €	20.941,01 €	31.760,62 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	10 Jahre	30 Jahre
• prozentual	62,50 %	83,33 %	50,00 %
• Betrag	392.499,17 €	17.450,14 €	15.880,31 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	235.499,50 €	3.490,87 €	15.880,31 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	235.499,50 €	3.490,87 €	15.880,31 €

Gebäudesachwerte insgesamt		254.870,68 €
Sachwert der Außenanlagen	+	10.194,83 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	265.065,51 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)	+	110.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	375.065,51 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung für Erbbaurechte)	×	0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	341.309,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert des Erbbaurechts	+	1.000,00 €
	=	341.309,61 €
	rd.	340.000,00 €

10.6.1.1 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.

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: Bauteil 1-Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	39,5 %	56,0 %	4,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bauteil 1- Zweifamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	39,5	286,38
3	835,00	56,0	467,60
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			799,20
gewogener Standard = 2,7			

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 799,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 788,81 €/m² BGF
 rd. 789,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	39,5	345,63
3	1.005,00	56,0	562,80
4	1.215,00	4,5	54,68
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			963,10
gewogener Standard = 2,7			

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			963,10 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie			
• Zweifamilienhaus	×		1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×		0,94
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=		950,58 €/m ² BGF
	rd.		951,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	789,00	226,76	60	473,00
Gebäudeteil 2	951,00	151,17	40	380,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				853,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 2- 3 Fertiggaragen

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	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bauteil 2- 3 Fertiggaragen

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Bauteil 4: Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	865,00	0,0	0,00
2	965,00	0,0	0,00
3	1.105,00	100,0	1.105,00
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.105,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.105,00 €/m² BGF
 rd. 1.105,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, 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. Kelleraußentreppe, 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.

Gebäude: Bauteil 1-Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Gaiben	20.000,00 €	

Summe	20.000,00 €
-------	-------------

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.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt

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)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (254.870,68 €)	10.194,83 €
Summe	10.194,83 €

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Aufgrund der Umbauten und Zustands des Gebäudes, sowie des unklaren Ausbaustands wird die Restnutzungsdauer sachverständig mit 30 Jahren für die Bauteile 1 und 4 geschätzt.

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 für Erbbaurechte wird auf der Grundlage der

verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.
Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 9 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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	-1.000,00 €
• Baulast Baulastenblatt Nr. 2a -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

10.6.2 Wert des Teilgrundstücks Nr. 1 - Erbbaurecht

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Erbbaurecht wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 mit rd.

340.000,00 €

geschätzt.

10.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück Nr. 2 -Volleigentum

10.7.1 Sachwertermittlung

10.7.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bauteil 3: Doppelgarage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	106,96 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.07.2025 (2010 = 100)	188,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	574,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.082,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	115.790,62 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	115.790,62 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Betrag	77.197,61 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	38.593,01 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	38.593,01 €

Gebäudesachwerte insgesamt		38.593,01 €
Sachwert der Außenanlagen	+	1.543,72 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	40.136,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	80.136,73 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	104.177,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	-	0,00 €
	=	104.177,75 €
	rd.	104.000,00 €

10.7.1.2 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.

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: Bauteil 3: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	70,0 %	30,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Bauteil 3: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	70,0	339,50
5	780,00	30,0	234,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			573,50
gewogener Standard = 4,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 573,50 €/m² BGF
 rd. 574,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, 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. Kelleraußentreppe, 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.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt..

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)
--------------	----------------------

prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (38.593,01 €)	1.543,72 €
Summe	1.543,72 €

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 3: Doppelgarage

Das 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1985 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 40 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 40 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 3: Doppelgarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

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 wird in Anlehnung an die verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach wird der Sachwertfaktor mit rd. 30 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) geschätzt.

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.

10.7.2 Wert des Teilgrundstücks Nr. 2 - Volleigentum

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **104.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Volleigentum wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 mit rd.

104.000,00 €

geschätzt.

10.8 Zusammenfassung

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

<u>Teilgrundstück</u>	<u>Nutzung/Bebauung</u>	<u>Wert des Teilgrundstücks</u>
Nr. 1 - Erbbaurecht	Zweifamilienhaus, Fertiggaragen, Anbau	340.000,00 €
Nr. 2 - Volleigentum	Doppelgarage	104.000,00 €
Summe		444.000,00 €

Der Sachwert beider Teilgrundstücke wird insgesamt geschätzt mit

444.000 €

In Worten: vierhundertvierundvierzigtausend Euro

10.9 Vergleichswertermittlung

10.9.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens 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 Wertermittlungsstichtag 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.

10.9.2 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 m² 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 Wertermittlungstichtag 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.

10.9.1 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 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 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 (€/m²).

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 m² 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

10.9.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert		Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2820 €/m ²		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10100		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.1 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1973	1966	-4.1 %
Wohnfläche	140 m ²	247 m ²	-25.1 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	690 m ²	897 m ²	6.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.270 €/m²	

10.9.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$2.270 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 247,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 560.690 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 561.000 €

Marktanpassungsfaktor sachverständig geschätzt 0,95
 Abschlag wegen Erbbaurecht

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 532.950 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Bodenwertdifferenz zu Volleigentum	-	150.000 €
Baumängel und Bauschäden	-	€
Baulast		1.000 €
Doppelgarage		104.000 €
Fertigaragen		3.490 €

Der Vergleichswert ergibt somit 491.440 €
rd. **492.000 €**

10.10 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich im vorliegenden Fall vorrangig am Sachwert aus der Summe der Teilgrundstücke 1 und 2 orientieren.

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte **Sachwert** beträgt **444.000,00 €**. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird zur Berücksichtigung des hieraus resultierenden Risikos ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Dieser Abschlag beläuft sich auf 44.400,00 €. Der hieraus resultierende Sachwert beträgt somit 399.600,00 €, **rd. 400.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beläuft sich auf **492.000,00 €**. Auch hier wird ein pauschaler Risikoabschlag von 10 % berücksichtigt. Der Abschlag beträgt 49.200 €. Der angepasste Vergleichswert beläuft sich demnach auf 442.800 €, **rd. 443.000,00 €**.

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 **Zweifamilienhaus, Doppelgarage und 3 Fertiggaragen bebaute Erbbaurecht bzw. Grundstück in Grandweg 7, 58239 Schwerte**

Erbbaugrundbuch von: **Ergste**
Blatt: **897**

Gemarkung: Ergste
Flur: 19
Flurstück: 31, 114, 204

Grundbuch von: **Ergste**
Blatt: **251 A**

Gemarkung: Ergste
Flur: 19
Flurstück: 198

zum Wertermittlungsstichtag **10.07.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

400.000,- €

in Worten: vierhunderttausend Euro

11 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 Blatt 897 und Blatt 251A im vorliegenden Fall bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Falle einer getrennten Veräußerung ergibt sich ein Überbauproblem, da die Doppelgarage teilweise auf das Flurstück 31 übergebaut ist.

Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Blatt 897			
1	31	755 m ²	296.000,00 €
	114	97 m ²	
	204	45 m ²	
Blatt 251A			
1	198	139 m ²	104.000,00 €
	Summe	1036 m ²	400.000,00 €

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.

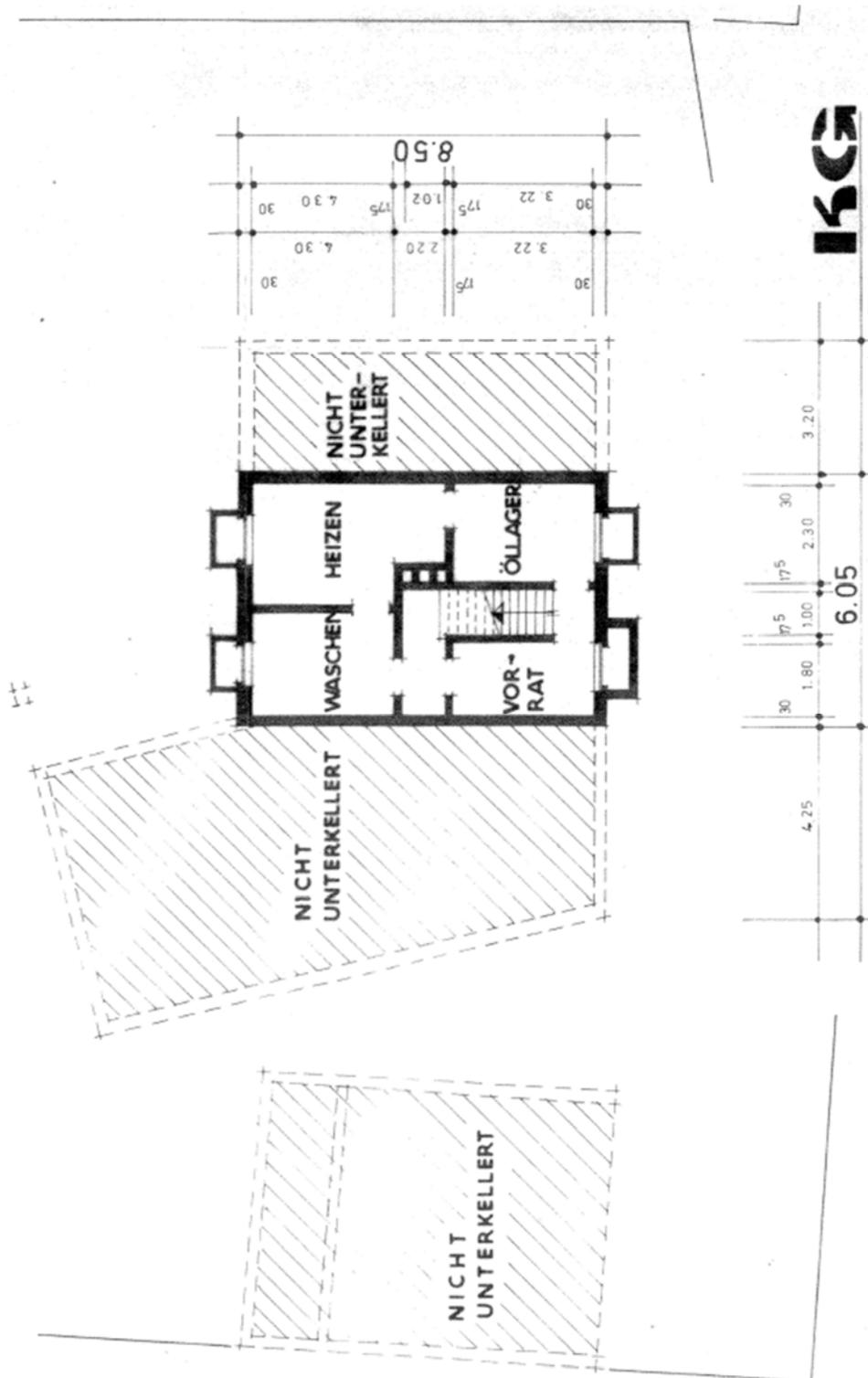
Lünen, den 17.10.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

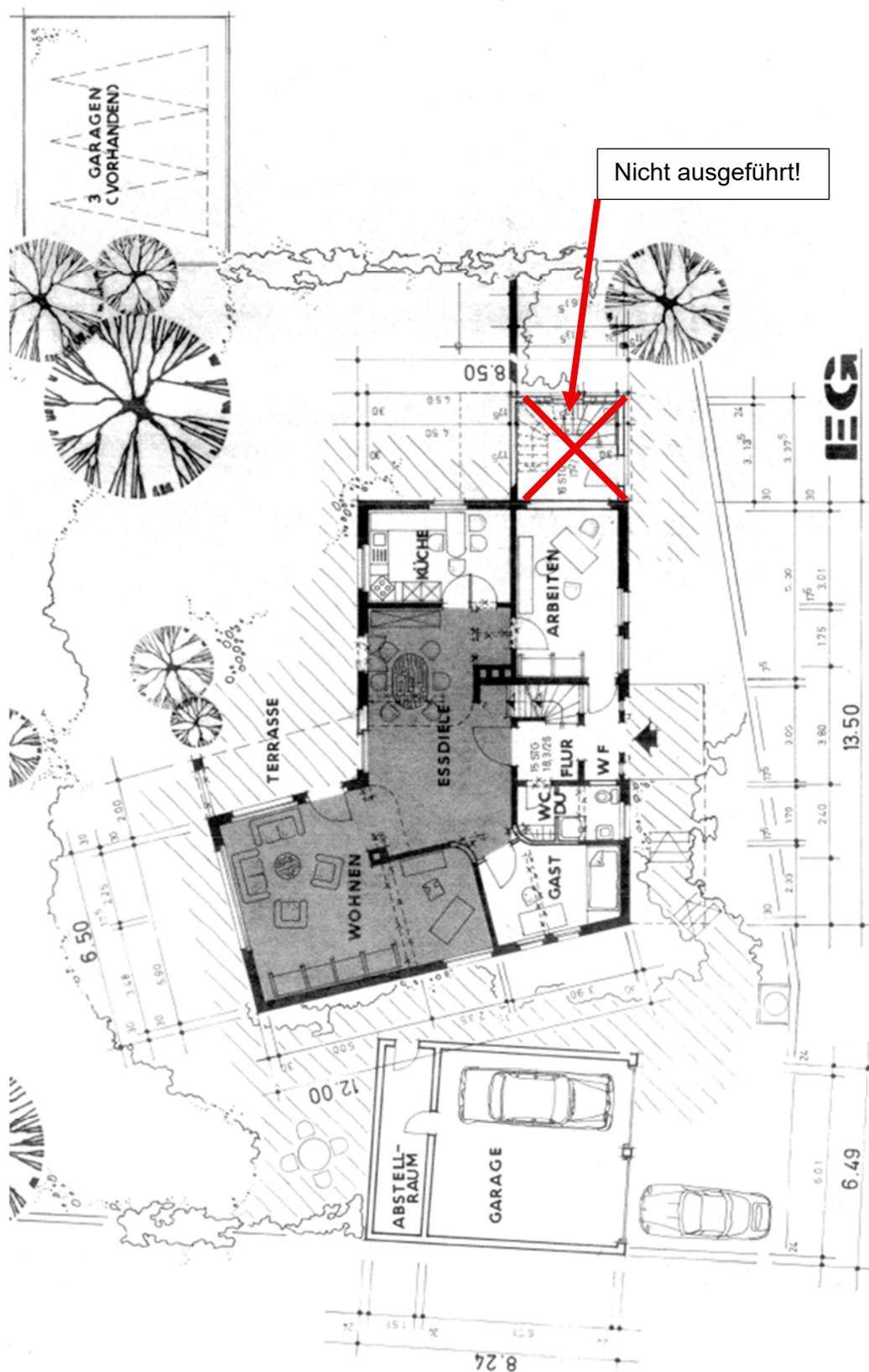
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

13.7 Grundrisse /Schnitt

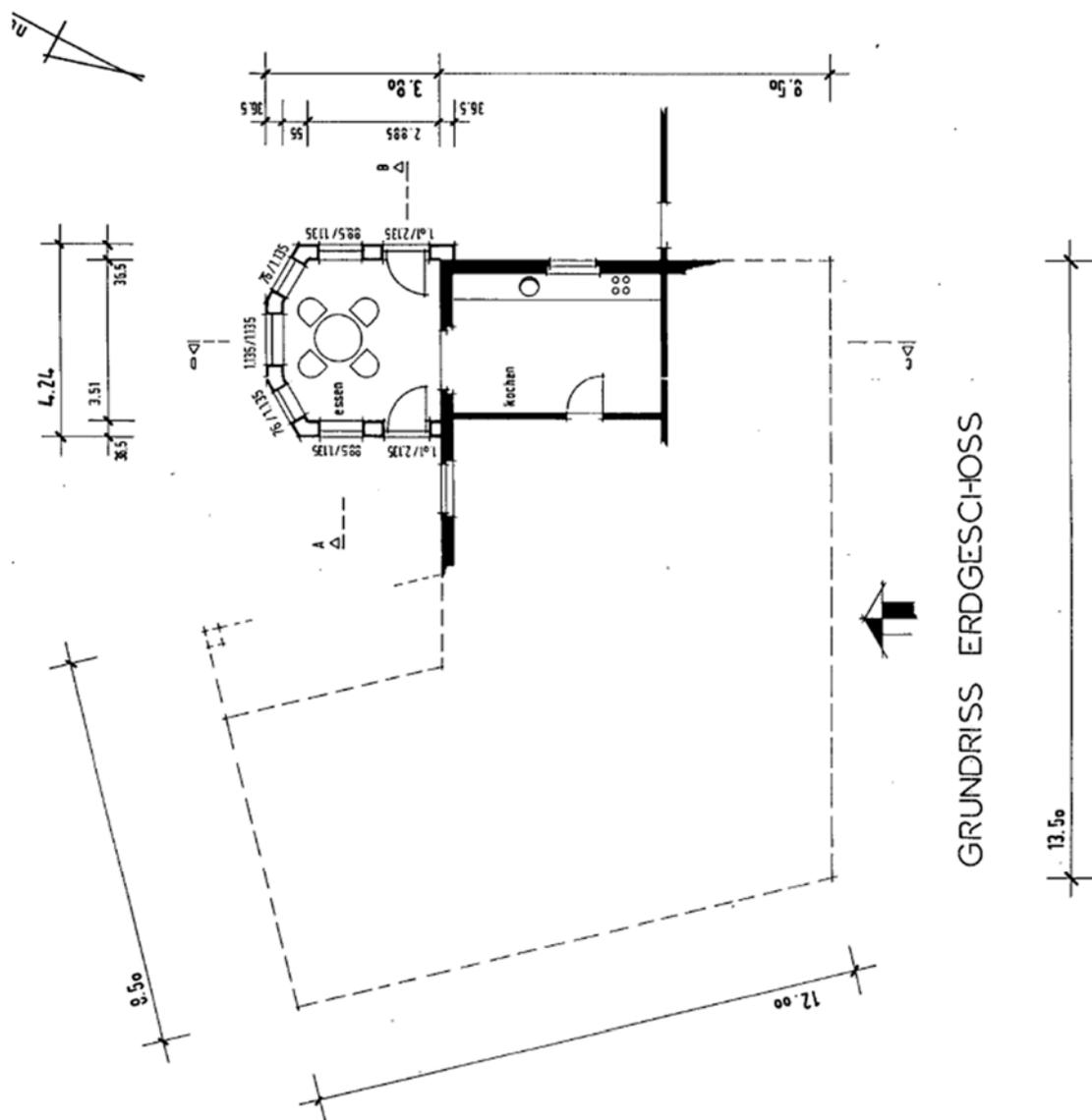
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Kellergeschoss

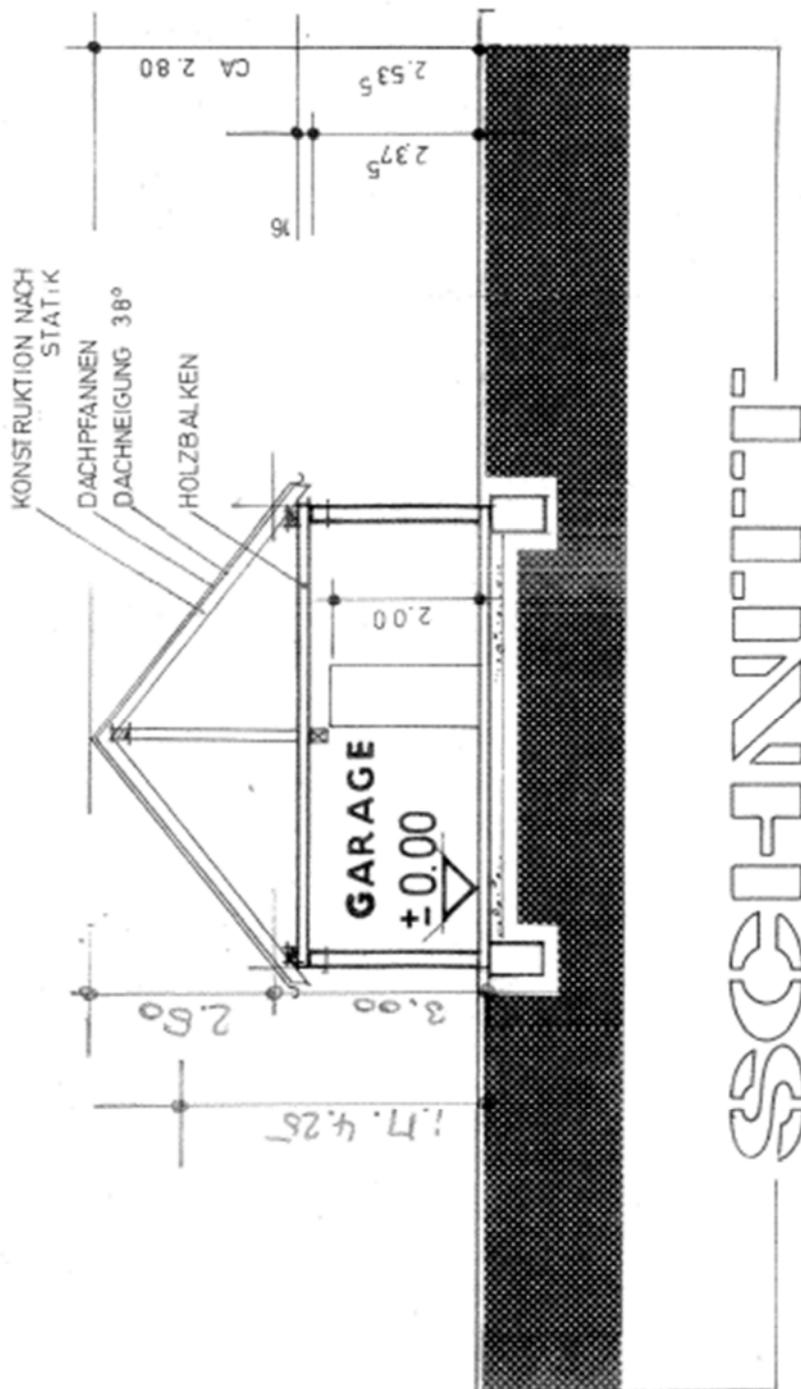


Erdgeschoss



Erdgeschoss + Anbau

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Schnitt Garage

13.8 Fotos

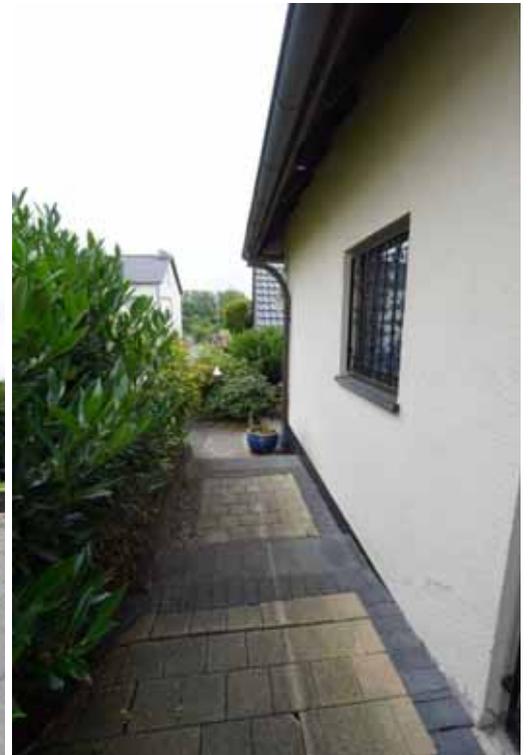
13.8.1 Außenfotos



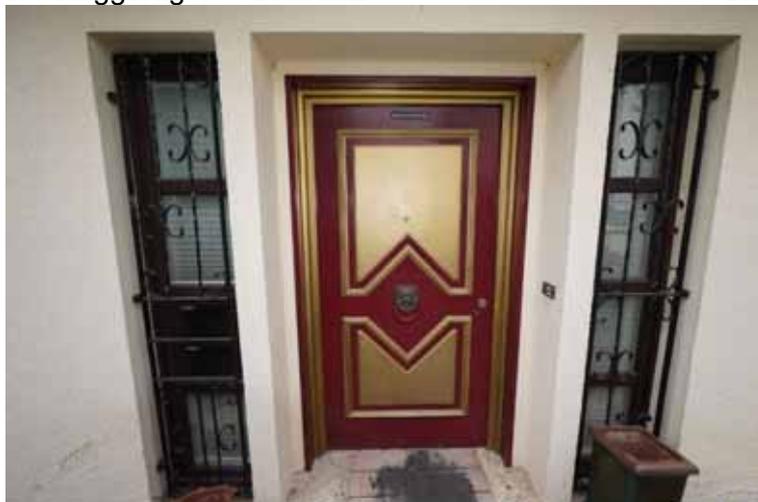
Westansicht



Drei Fertiggaragen – Bauteil 2



Blick Richtung Osten



Hauseingangstür



Doppelgarage – Bauteil 3
Nordostansicht



Nordfassade



Stellplatz – Öltank unterirdisch



Westansicht