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: 07.08.2026 Gutachten-Nr.: 6507-26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbauten, Nebengebäude und Doppelgarage
bebaute Grundstück in
Siedlerstraße 18, 58239 Schwerte



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

Grundbuch von:	Westhofen
Blatt:	654
Gemarkung:	Westhofen
Flur:	4
Flurstück:	3048, 3049
Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 11/25
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2026

Verkehrswert (unbelastet): 282.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundachtzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	14
3.4	Denkmalschutz	14
3.5	Bauleitplanung	14
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude	16
4.1.1	Vorbemerkung	16
4.1.2	Energetische Qualität	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 4	27
4.6	Beschreibung des Bauteils 5	27
4.7	Außenanlagen	28
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5.1	Baumängel und Bauschäden	29
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	30
5.3	Einschränkungen der Begutachtung	30
6	Grundstückszubehör	31
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	31
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	32
9	Verkehrswertermittlung	33
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
9.3	Bodenwertermittlung	36
9.4	Sachwertermittlung	38
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	39
9.4.3	Sachwertberechnung	42
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	43
9.5	Vergleichswertermittlung	50
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	50
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	50
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	51
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus	53
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes	53
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	54
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	55
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	56
12	Anlagen	57
12.1	Lagepläne	57
12.2	Flurkarte	59

12.3 Auskünfte 60
12.3.1 Baulastauskunft 60
12.3.2 Altlastenauskunft 61
12.3.3 Planungsrechtliche Auskunft 62
12.3.4 Anliegerbescheinigung 63
12.3.5 Wohnungsbindung 64
12.3.6 Bergbauauskunft 65
12.3.7 Bodenrichtwert 69
12.4 Sachwertfaktor 71
12.5 Wohnflächenberechnung 72
12.6 Grundrisse /Schnitt 73
12.7 Fotos 77
12.7.1 Außenfotos 77
12.7.2 Kellergeschoss BT 1-2 80
12.7.3 Kellergeschoss BT 3 81
12.7.4 Erdgeschoss 82
12.7.5 Dachgeschoss 84

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 11/25
Auftrag vom:	23.02.2026
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus mit Anbauten, Nebengebäude und Doppelgarage
Derzeitige Nutzung:	EG-Wohnung und Doppelgarage: eigengenutzt DG-Wohnung: vermietet, allerdings liegt kein Mietvertrag vor
Folgenutzung:	Aufgrund der geringen Wohnfläche der Dachgeschosswohnung von lediglich rd. 31 m² und der damit verbundenen eingeschränkten eigenständigen Nutzbarkeit wird für die Folgenutzung von einer Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus ausgegangen. Diese Nutzung entspricht nach sachverständiger Einschätzung der wirtschaftlich sinnvolleren und marktgängigen Folgenutzung.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	10.04.2026 10.04.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 10.04.2026 Teilnehmer: Sohn des Eigentümers und Eigentümer M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
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. Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich, die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

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 und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.02.2026
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Bauakten der Stadt Schwerte:
  - 1952-Bauvorlagen.pdf
  - 1952-Schriftverkehr.pdf
  - 1952-Zeichnungen.pdf
  - 1977-Bauvorlagen.pdf
  - 1977-Schriftverkehr.pdf
  - 1977-Zeichnungen.pdf
  - 1982-Bauvorlagen.pdf
  - 1982-Schriftverkehr.pdf
  - 1982-Zeichnungen.pdf
- 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 (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Auskunft der Stadt Schwerte zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

Quelle: Wikipedia:
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 Naherholungswert gegeben.
Stadtgliederung:

Das heutige Stadtgebiet von Schwerte wurde 1975 durch die kommunale Gebietsreform aus den Städten Schwerte und Westhofen sowie den Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst und Wandhofen gebildet. Auch Teile der Nachbargemeinden Holzen und Lichtendorf kamen zu Schwerte. Außerdem gibt es die Wohnlagen Schwerte-Ost, Gänsewinkel und Schwerterheide. Diese gehörten bereits zum Gebiet der Stadt Schwerte.

Mikrolage:
Das Objekt befindet sich in der Siedlerstraße 18 im westlichen Schwerter Stadtgebiet. Das unmittelbare Umfeld ist durch eine homogene Wohnbebauung geprägt, die primär aus gepflegten Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Da es sich bei der Siedlerstraße um eine verkehrsberuhigte Straße mit Sackgassen-Charakter handelt, bleibt das Bewertungsobjekt von störendem Durchgangsverkehr verschont, was zu einer sehr geringen Lärm- und Schadstoffbelastung führt. Die Topografie des Geländes ist weitgehend eben, sodass keine wertmindernden Hanglagen vorliegen.

Die soziale Infrastruktur und die Nahversorgung sind gut. Lebensmittelmärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in einem Radius von unter einem Kilometer. Kindergärten und die Grundschule Holzen sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen liegen im Stadtzentrum von Schwerte. Die medizinische Grundversorgung ist durch niedergelassene Ärzte im Stadtteil gegeben; das Marienkrankenhaus Schwerte liegt rund 3 km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die B 236 ist das Autobahnkreuz Westhofen (A 1 / A 45) in etwa fünf Fahrminuten erreichbar. Fußläufig erreichbare Bushaltestellen bieten regelmäßige Verbindungen zum Bahnhof Schwerte sowie nach Dortmund. Die Nähe zur Schwerter Heide und zum Ruhrtal begründet einen erhöhten Freizeit- und Erholungswert.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bundesautobahn A 1 in rund 150 m Entfernung unmittelbar nördlich des Bewertungsobjekts verläuft. Trotz vorhandener Lärmschutzwand ist eine entsprechende Verkehrslärmbelastung gegeben. Das Bewertungsobjekt selbst liegt an einer Sackgasse und damit ohne Durchgangsverkehr; die Vorbelastung durch die Autobahn bleibt davon unberührt.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	5 km
Bushaltestelle:	500 m
Hauptbahnhof:	5 km
Autobahnauffahrt:	6,5 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kindergarten:	750 m
Grundschule:	1 km

Gesamtschule:	4 km
Gymnasium:	4,9 km

Infrastruktur:

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

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage mit vorwiegend 1 -geschossiger Bebauung.

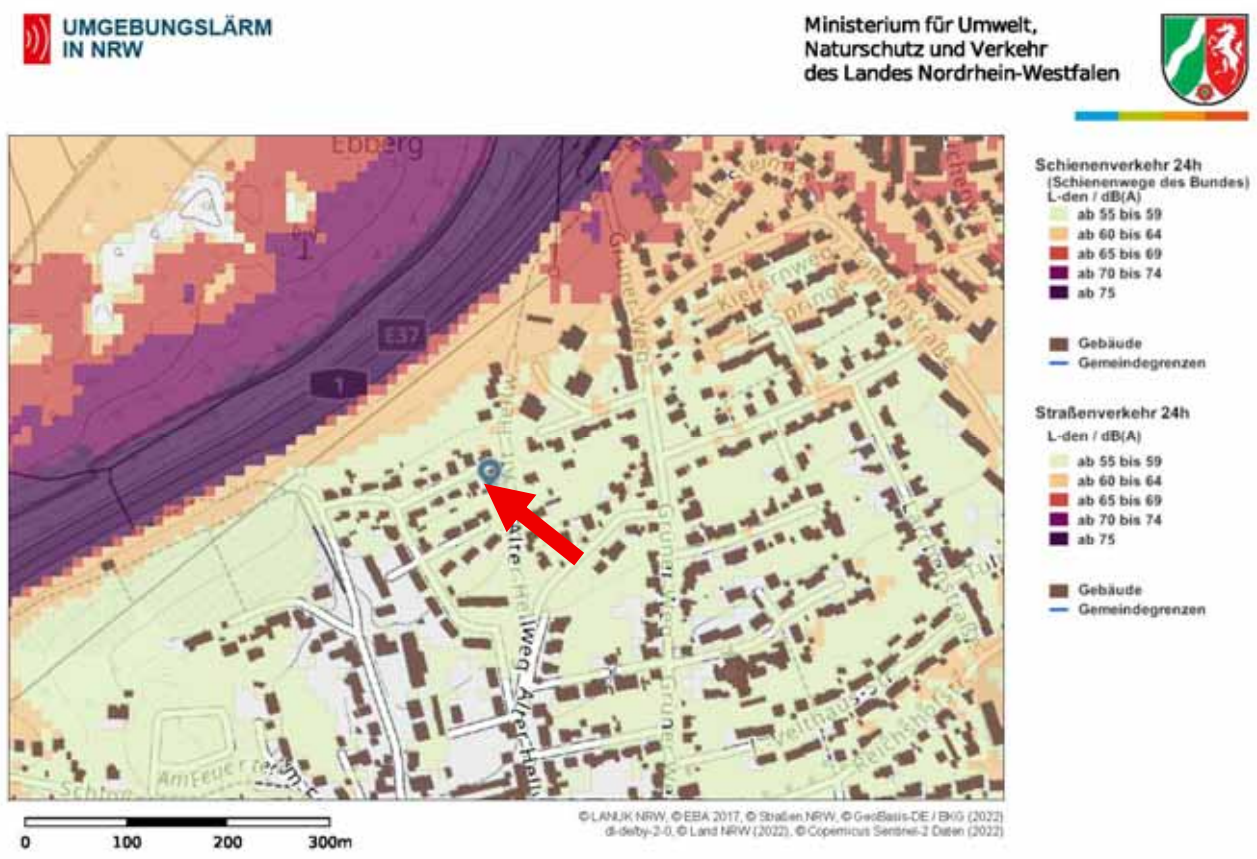
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbelästigungen von der nordwestlich verlaufenden Autobahn A1 sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /
Soziale Lage: Quelle: wegweiser kommune.de

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

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

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

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 16 m

mittlere Tiefe, ca.: 54 m

mittlere Breite, ca.: 19 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
5	3048	568	m²
6	3049	390	m²
	Summe	958	m²

Form: unregelmäßige Grundstücksform, fast trapezförmig

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Das (…) Flurstück 3048 ist erschlossen (Anbindung an öffentliches Straßennetz) wie folgt:

Die (…) Siedlerstraße ist endgültig ausgebaut. (…)

Das (…) Flurstück 3049 ist derzeit nicht erschlossen (weder Erschließungsleitungen noch Anbindung an öffentliches Verkehrsnetz vorhanden).

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 aktuelle beitragsfähige Straßenbaumaßnahme ist derzeit jedoch nicht geplant. (…)“

topographische Lage: starke Hanglage

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	Die Siedlerstraße ist zweispurig asphaltiert, einseitig mit schmalem Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwichgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit: „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.“* 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.
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit: *„Das o. g. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.* *In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“* Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit: *Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“* Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 23.02.2026 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	**Westhofen**	
Blatt:	**654**	
lfd. Nr. 5:	Gemarkung:	Westhofen
	Flur:	4
	Flurstück:	3048
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Siedlerstraße 18
	Größe:	568 m²
lfd. Nr. 6:	Gemarkung:	Westhofen
	Flur:	4
	Flurstück:	3049
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Alter Hellweg
	Größe:	390 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 5,6

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 18.06.2025

Anmerkung:
Die vorgenannten Belastungen werden gemäß den rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem gesonderten Kapitel eigenständig bewertet und dem Gericht in einem separaten Schreiben übermittelt. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich daher als unbelasteter Wert; der Werteinfluss der genannten Belastungen ist darin nicht enthalten.

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 auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

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

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

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 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 2:	Anbau an Bauteil 1, nicht unterkellert, Dachterrasse, 2-geschossig
Bauteil 3:	Anbau an Bauteil 1, voll unterkellert, Pultdach, 1-geschossig
Bauteil 4:	Nebengebäude (ehem. Stallgebäude),Satteldach, nicht unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 5:	Doppelgarage mit Erweiterung, Flachdach, 1-geschossig

Baugenehmigungen:

1952: Neubau einer Kleinsiedlung (17 Stellen, Siedlerstraße)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen
Genehmigt: 20. Dezember 1952
Fertiggestellt: 23. Januar 1954 (Rohbau) / 22. Oktober 1954 (Gebrauchsabnahme Haus W.)

1977: Bauvoranfrage: Garagenanbau und Umbau (damals noch Hausnummer 48)
Genehmigt: 19. Juli 1977

1982: Garagenanbau & Kellererweiterung (Siedlerstraße 18)
Genehmigt: 9. Juni 1982
Fertiggestellt: 1. Oktober 1985 (Abnahme am 30. September 1985)

1990: Heizungsmodernisierung (Siedlerstraße 18)

Abgenommen/Fertiggestellt: 17. August 1990
(Austausch des Gasheizkessels)

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 15 Jahren

Bauteil:		1	2	3	4	5
Baujahr:	ca.	1955	1970	1985	1955	1985
Alter:	ca.	71 Jahre	56 Jahre	41 Jahre	71 Jahre	41 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich						
Restnutzungsdauer:	ca.	9 Jahre	24 Jahre	39 Jahre	abgängig	19 Jahre
gewichtete wirtschaftliche						
fiktive Restnutzungsdauer		17 Jahre	17 Jahre	17 Jahre		

Fiktives Baujahr der wirtschaftlichen Einheit BT 1-3: 64% x 1955 + 19% x 1985 + 17% x 1970 = 1963

Das fiktive Baujahr ergibt eine gewichtete wirtschaftliche fiktive Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

sonstige bauliche Änderungen:

<u>Bauteil 2:</u>
Für Bauteil 2 konnten bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde keine Bauakten bzw. bauaufsichtlich genehmigten Bauunterlagen vorgefunden bzw. vorgelegt werden.

Dem Eigentümer liegen jedoch vollständige Planunterlagen zu dem Bauteil vor, einschließlich eines Positionsplans zur Statik aus dem Jahr 1970. Die entsprechenden Unterlagen wurden im Rahmen des Ortstermins vorgelegt. Die vorliegenden Planunterlagen weisen jedoch keine erkennbare Bestätigung bzw. keinen Stempel über eine bauaufsichtliche Prüfung oder Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf.

Somit liegen zwar detaillierte technische Planunterlagen einschließlich statischer Unterlagen vor, ein Nachweis darüber, dass diese Unterlagen in der vorliegenden Form bauaufsichtlich genehmigt wurden, konnte jedoch nicht erbracht werden. Eine abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage ist daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

<u>Bauteil 3:</u>
Bauteil 3 wurde ursprünglich als Garage auf Kellergeschossebene mit vorgelagerter Zufahrtsrampe errichtet. Auf der Garage befand sich eine überdachte Terrasse. Für diese Garage liegen keine Baugenehmigungen in der Bauakte vor. Die Garage wurde offensichtlich vor 1970 errichtet.

In einem späteren Bauabschnitt wurde die ursprünglich vorhandene Garagenrampe baulich geschlossen und zu einem Kellerraum umgebaut. Für diesen Umbau liegt eine entsprechende Baugenehmigung vor.

In einem weiteren, nachfolgenden Bauabschnitt wurde das bestehende Bauteil aufgestockt. Die hierbei entstandenen Räume werden heute zu Wohnzwecken genutzt. Für diese Aufstockung bzw. die damit verbundene Umnutzung zu Wohnraum konnten keine entsprechenden Baugenehmigungen bzw. bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungslage für die zuletzt vorgenommene Aufstockung und die damit verbundene Wohnnutzung ist daher nicht abschließend nachgewiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird der tatsächlich vorgefundene bauliche Zustand hinsichtlich der Nutzung als Wohnraum zugrunde gelegt; eine abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Bauteil 5:
An Bauteil 5 wurde ohne Baugenehmigung ein grenzständiger Anbau und zwei Überdachungen in Holzkonstruktion errichtet. Aus sachverständiger Sicht ist hierfür eine nachträgliche Baugenehmigung ohne Baulasteintragungen nicht möglich, da die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten wird.
Im Rahmen der Wertermittlung wird der tatsächlich vorgefundene bauliche Zustand hinsichtlich der Nutzung als Wohnraum zugrunde gelegt; eine abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	überwiegend einfache Ausstattung
Bauweise:	freistehend

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1 - 3:

Keller:

- Kellerflur
- Heizungsraum
- Flur
- Zwischenflur 1
- Kellerraum
- Kellerraum
- Waschküche
- Zwischenflur 2
- Bad
- Büro
- Partyraum

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 1:

- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- Gäste-WC mit Dusche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche (Durchgangsraum)
- Kaminzimmer

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 2:

- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Dusche/WC
- Küche
- Dachterrasse

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, tlw. ungünstig (Durchgangsräume, gefangene Räume)

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 - 3:

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	BT 1: Stahlbetonkappendecke BT 2, 3: Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke, BT 1: Holzbalkendecke lt. Bauakte
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	BT 1: Satteldach BT 2: Flachdach BT 3: Pultdach	
Dachkonstruktion:	BT 1: Sparrendach BT 2: Stahlbeton BT 3: Sparrendach	
Dacheindeckung:	BT 1: Tondachpfannen BT 2: Bitumenschweißbahn BT 3: Bitumenschweißbahn, Sandwichelemente	
Schornsteinköpfe:	Ziegelmauerwerk	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, tlw. Kupfer	
Fassade:	BT 1 + 2: Putz BT 3: tlw. Riemchen, tlw. rohes Mauerwerk, unverputzt	
Außentreppen:	Eingangspodest:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Windschutz in Alukonstruktion mit Drahtglas

	Treppe zum BT 3	Stahlbeton mit Fliesenbelag, mit schmiedeeisernem Geländer
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, seitlich betoniert
Innentreppen:	KG: EG - DG:	Stahlbeton, tlw. gefliest Holztreppe mit eingestemmten Setz- und Trittstufen mit Kunststoffüberzug und Textilläufer
Treppenhaus:	Deckenbelag: Treppengeländer:	Feuchtraumpaneele Schmiedeeiserne Metallkonstruktion mit Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingangstür:	1 flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung (80er Jahre)	
Kelleraußentür:	Stahltür	
Besondere Bauteile:	Eingangspodest, Eingangsüberdachung in Stahlbeton -ohne Wert- Kelleraußentreppe, Außentreppe	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Keller (Allgemein und Anbaubereich)

Bodenbelag:	unterschiedliche Sorten, teilweise Fliesen, überwiegend Verbundestrich ohne Anstrich, teilweise gerissen
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Tapete, teilweise ist das Mauerwerk zu sehen
Deckenbelag:	teilweise Styroporkassetten, im Anbaubereich Putz mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	Mosaikfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Ausstattung:	ebenerdige Dusche mit einfacher Duschkabine in Plexiglas, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, wandhängendes Urinal mit Drucktaste, Waschbecken, Einbaubadewanne

Kellerbereich Altbau

Bodenbelag:	Verbundestrich ohne Anstrich mit vielen Rissen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, Kellerwände mit Feuchtigkeitsspuren
Deckenbelag:	Stahlbetonkappendecken
Ausstattung:	Sicherungskasten im Keller ohne FI-Schalter, Gaszähler im Flur vorhanden, Hauswasseranschluss im Kellerflur, Heizungsrohre teilweise mit Gips gedämmt, es gibt 2 Gasanschlüsse, wobei bei dem einen der Zähler fehlt. Der Keller ist voll mit Hausrat, die Wände können nicht direkt begutachtet werden.

Heizungsraum

Ausstattung:	Gas, Wasser und Strom befindet sich hier im Heizungsraum.

zwei Kellerräume (ehem. Garage)

Bodenbelag:	grob abgezogener Beton
Wandbelag:	teilweise verputzt, teilweise Sichtmauerwerk
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung

Erdgeschoss:

Schlafzimmer

Bodenbelag:	Laminat, teilweise Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

Kaminzimmer

Bodenbelag:	teilweise Fliesen
Wandbelag:	Fachwerkoptik mit Riemchenfüllung
Deckenbelag:	Holzbalkendecke mit Holzverkleidung

Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,90 m hoch Fliesen, Rest Reibeputz mit Anstrich, Wand zum Wohnzimmer mit Riemchen verkleidet als Rundbogen
Sonstiges:	Durchgangsraum zum hinteren Kaminzimmer und Zugang zum Esszimmer

Esszimmer

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Wohnzimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzvertäfelung
Sonstiges:	offener Durchgang zum Esszimmer

Flur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Holzvertäfelung raumhoch
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Gäste-WC mit Dusche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	ebenerdige Dusche, wandhängendes WC mit tiefhängendem Porzellanspülkasten, Modellwaschtisch, ehemalige Dusche mit Duschvorhang, insgesamt wirtschaftlich abgenutzt

Kinderzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Zimmer hat kein Fenster und keinen Heizkörper, war eigentlich ein Abstellraum

Elternschlafzimmer

Bodenbelag:	Textilbelag
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzverkleidung

Dachgeschoss:

Ausstattung Räume

Bodenbelag:	durchgehend Laminat
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Tapete
Deckenbelag:	teilweise Holz, teilweise Feuchtraumpaneele
Elektro:	zwei Stromzähler, ein digitaler und ein Drehstromzähler mit Drehsicherungen, kein FI-Schalter

Dusche WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Ausstattung:	Waschbecken mit Halbsäule, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Dusche mit tiefer Duschkabine

Fenster:

KG:
überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. Metallfenster mit Einfachverglasung und Anstrich

EG:
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus Mitte 80er Jahre,
Kaminzimmer: Holzfenster mit Isolierverglasung aus 1987,
mit Kunststoffrollläden mit Gurt, tlw. elektrisch
tlw. älteres Holzfenster
Wohnzimmer: großes Schwingfenster, baujahrestypisch, mit nachträglich eingesetzten Gläsern, Kunststoffrollläden mit Gurt

DG:
tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus Mitte 80er Jahre,
tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung,
mit Kunststoffrollläden mit Gurt

Innentüren:

KG:
tlw. Brettertüren, tlw. Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Metallzargen, tlw. Stahltür mit Stahlzarge

EG-OG:
furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung
Holztüren mit Stahlzarge

DG:
furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung

Wohnungseingangstür: Holztür mit Futter und Bekleidung

Dachterrasse:

Tragkonstruktion:	Stahlbeton
Belag:	Betonwerksteinplatten
Brüstungsgeländer:	Metallkonstruktion mit tlw. Füllung aus Kunststoffpaneele

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische einfache Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser-Zentralheizung (Niedertemperatur-heizung) mit Warmwasserspeicher
Heizkörper:	tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Kaminofen -ohne Wert-

Gesamtbeurteilung des baulichen Zustands

	insgesamt stark wirtschaftlich abgenutzter Gebäudezustand mit erheblichem Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau
Instandhaltungszustand:	mangelhafter Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 4

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemals als Stallgebäude genutztes, massiv gemauertes und nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Das Dach ist mit Tondachpfannen eingedeckt.

Das Gebäude verfügt über eine Stahltür sowie Holzfenster. Die Geschossdecke ist als Stahlbetonkappendecke ausgebildet. Im Bereich der Deckenkonstruktion sind Stahlträger vorhanden, die überwiegend deutliche Rosterscheinungen bzw. Korrosionsschäden aufweisen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt.

Im Sockelbereich des Gebäudes sind erhebliche Putzabplatzungen festzustellen. Der bauliche Zustand weist insoweit auf einen erhöhten Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf hin.

Ein Zugang zum Dachgeschoss war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich, sodass eine Besichtigung und Beurteilung der dortigen baulichen Verhältnisse nicht erfolgen konnte.

4.6 Beschreibung des Bauteils 5

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein massiv gemauertes, nicht unterkellertes Gebäude mit Flachdach. Die Dachabdichtung ist mit Bitumenschweißbahnen ausgeführt. Die Fassade besteht aus Kalksandstein-Sichtmauerwerk. Die Entwässerung erfolgt über Regenfallrohre aus Zink.

Als Garagentor ist ein zweiflügeliges Tor aus Aluminiumprofilen vorhanden, das elektrisch betrieben wird. Der Boden ist mit einem Verbundestrich ohne Oberflächenanstrich ausgeführt. Die Decke besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion mit Stahlträgern, die als Pfetten ausgebildet sind. Die Unterseite der Decke ist mit Heratekta-Platten verkleidet.

Die Doppelgarage verfügt über einen Strom- sowie einen Wasseranschluss.

Anbau an die Garage

An die Doppelgarage schließt sich ein weiterer, massiv gemauerter Garagenanbau mit Flachdach an. Die Dachkonstruktion ist mit Bitumenschweißbahnen bzw. Sandwichelementen ausgeführt. Die Fassade besteht ebenfalls aus Kalksandstein-Sichtmauerwerk. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenfallrohre aus Zink.

Der Anbau verfügt über ein Stahlschwingtor. Der Boden ist mit Verbundestrich ohne Oberflächenanstrich ausgeführt. Die Decke besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion mit Stahlträgern, die als Pfetten ausgebildet sind; die Unterseite ist mit Dämmplatten

verkleidet.

Ein Strom- und ein Wasseranschluss sind vorhanden. Zur Belichtung dienen Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

Zudem ist an diesem Anbau ein weiterer Anbau als Überdachung (Holzkonstruktion) errichtet worden. Dasselbe wurde im Bereich der Garageneinfahrt ausgeführt.

4.7 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss	
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal	
Stellplätze:	ein Stellplatz und ein weiterer Stellplatz in der Garageneinfahrt möglich	
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Wohnwege: vor der Garage:	Betonpflastersteine Waschbetonplatten tlw. Betonpflastersteine, tlw. Granitpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: Garten:	Blumenbeete, 1 hoher Nadelbaum verwilderter Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume
Einfriedungen:	Mauer in Sichtmauerwerk auf Betonsockel, ca. 1,20 m hoch, tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Lamellenzaun	
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen.	

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauschäden und Baumängel

- Fassaden- und Putzschäden, insbesondere starke Rissbildung im Bereich des Hauseingangs sowie weitere Fassadenrisse
- starke Riss- und Schimmelpilzbildungen an den Giebeldreiecken
- beschädigter Windschutz am Hauseingang, u. a. fehlendes bzw. stark beschädigtes Glaselement
- Feuchtigkeits- und Durchfeuchtungsschäden an den Kelleraußenwänden sowie im Heizungsraum
- Feuchtigkeitsabplatzungen am Anbau im Bereich der gartenseitigen Entwässerungsrinne
- schadhafte bzw. undichte Dachentwässerung mit erneuerungsbedürftigen Dachrinnen und Fallrohren
- Bauteil 3: schadhafte Dachüberstände und Verkleidungen
- Stallgebäude mit erheblichen Putzabplatzungen im Sockelbereich und überwiegend korrodierten Stahlträgern
- Dachterrasse derzeit nicht nutzbar aufgrund fehlender bzw. beschädigter Betonwerksteinplatten sowie eines erheblich schadhaften und korrodierten Brüstungsgeländers mit teilweise fehlenden Füllungen
- teilweise gerissene Bodenbeläge und Verbundestrich, insbesondere im Kellergeschoss
- teilweise fehlende bzw. abgefallene Deckenverkleidungen
- teilweise schadhafte Rollläden
- schadhafte Holztüren
- teilweise korrodierte bzw. undichte Heizungsrohre
- Außenbefestigungen und Wege teilweise uneben, abgesackt und schadhaft
- teilweise schadhafte Einfriedungen/Zäune
- Bauteil 3: teilweise mangelhaft ausgeführte Dachüberstände und Verkleidungen, teilweise fehlende seitliche Verkleidungen sowie mangelhaft ausgeführte Dachentwässerung
- nicht zeitgemäße Sicherungseinrichtungen der Elektroinstallation sowie fehlende FI-Schutzeinrichtungen als sicherheitsrelevanter Mangel
- zweiter Gasanschluss ohne vorhandenen Gaszähler

- aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig erkennbare statische Bemessung der Dachterrasse für eine Terrassennutzung; es wird zugrunde gelegt, dass eine Nutzung als Dachterrasse nicht möglich ist

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- energetisch und technisch überalterter Gebäudebestand
- Erdgeschosswohnung insgesamt umfassend sanierungsbedürftig
- Dachgeschosswohnung erheblich sanierungs- bzw. kernsanierungsbedürftig, technisch und hinsichtlich der Ausstattung nicht zeitgemäß

  stark verschmutzt und mit Hausrat/Gerümpel vollgestellt mit entsprechendem Entrümpelungs- und Reinigungsaufwand
- überwiegend alte, wirtschaftlich abgenutzte Fenster, teilweise noch mit Einfachverglasung, insbesondere im Keller- und Dachgeschoss
- unterschiedliche und überwiegend ältere Fensterbaujahre mit entsprechendem Erneuerungsbedarf
- überwiegend wirtschaftlich abgenutzte Keller- und Holztüren
- über 30 Jahre alte Gaszentralheizung, zwar funktionsfähig, jedoch technisch und wirtschaftlich überaltert und erneuerungsbedürftig
- veraltete Heizungsinstallation
- erheblich veraltete Elektroinstallation mit umfassendem Erneuerungsbedarf, insbesondere im Dachgeschoss
- umfangreiche Abnutzungserscheinungen im Innenausbau, insbesondere an Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
- überwiegend wirtschaftlich abgenutzte und veraltete Sanitärausstattung, einschließlich der deutlich abgenutzter Dusche im Kellergeschoss und des Gäste-WC/Duschbades im Erdgeschoss
- Treppe zum Kaminzimmer überaltert bzw. instandsetzungsbedürftig
- verwilderte und stark pflegebedürftige Außenanlagen
- überalterte Einfriedungen/Zäune
- ungünstige Raumeinteilung

5.3 Einschränkungen der Begutachtung

- Stallgebäude: weitergehende Beurteilung wegen nicht möglichem Zugang zur Decke eingeschränkt
- eingeschränkte Besichtigung einzelner Bereiche, insbesondere aufgrund umfangreicher Lagerung von Hausrat und Gerümpel in Garage, Anbauten, Keller und Dachgeschoss
- weitere, nicht erfasste Schäden und Mängel können daher nicht ausgeschlossen werden

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil		m	m	Faktor	m^2	
Bauteil 1	KG	9,75	7,60	1	74,10	
		5,00	3,25	1	16,23	
	EG	9,75	7,60	1	74,10	
	DG	9,75	7,60	1	74,10	
				Summe	238,53	
Bauteil 2	KG	4,93	7,10	1	34,97	
	EG	4,93	7,10	1	34,97	
				Summe	69,94	
	BT 1-BT 2:				**308,47**	
Bauteil 3	KG	9,75	3,25	1	31,69	
	EG	9,75	3,25	1	31,69	
				Summe	63,38	
	BT1+BT2+BT3		**BGF**	**Gesamtsumme**	**371,84**	
Bauteil 4	EG	3,75	3,75	1	14,06	
	DG	3,75	3,75	1	14,06	
				Summe	**28,13**	abgängig
Bauteil 5	Garage	3,49	8,99	1	31,38	
		6,49	2,76	1	17,88	
	Anbau ca.	3,82	4,36	1	16,66	
		3,8	2,85	1	10,83	
				Summe	**76,74**	

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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 bzw. um die fehlenden Flächen überschlägig ergänzt worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Berechnung siehe Anlage.

Wohnfläche: 137 m²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)
„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV21) 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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2026 = 260 €/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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
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):		958 m²
davon:		
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe		568 m²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe		390 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		260 €/m²
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%	
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
Baulandwert, beitragsfrei somit:		260 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:		260 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert	rd.
Bauland:	568	260,00 €	147.680,00 €	148.000,00 €
Bauland: teilbar u. bebaul	390	260,00 €	101.400,00 €	101.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	249.080,00 €	
beitragsfreier Bodenwert		**rd.**	**249.000 €**	

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.

Grundstücksfläche tiefer als 35 m
Das Flurstück 3049 ist nach sachverständiger Auffassung eigenständig bebaubar, da die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ebenfalls in zweiter Reihe bebaut sind. Wobei allerdings die Erschließung von dort von der Ginsterstraße erfolgt. Das Flurstück 3049 kann dagegen nur von der Siedlerstraße über das Flurstück 3048 erfolgen.
Das Grundstück wird daher insgesamt als Baugrundstück bewertet.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) 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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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.

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 miterfasst 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 Instandhaltungsstau 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten *„vorläufigen Sachwerte“* (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.4.3 Sachwertberechnung

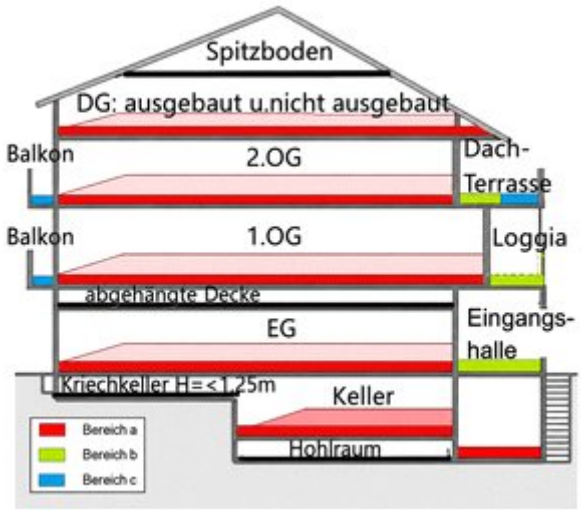
Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus BT 1-2-3	Garage BT 5
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	371,84 m²	76,74 m²
Baupreisindex (BPI) 10.04.2026 (2010 = 100)	195,8	195,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	965,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.889,47 €/m² BGF	714,67 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	702.580,52 €	54.843,78 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	6.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	708.580,52 €	54.843,78 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre	19 Jahre
• prozentual	27,50 %	68,33 %
• Betrag	194.859,64 €	37.474,75 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	513.720,88 €	17.369,03 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	513.720,88 €	17.369,03 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**531.089,91 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**8.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**539.089,91 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**148.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**687.089,91 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,90**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**618.380,92 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**336.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**282.380,92 €**
	rd.	**282.000,00 €**

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Grundlage ist Nr. 2 der Anlage 4 zur ImmoWertV (NHK 2010). Danach gilt die DIN 277 – Ausgabe 2005 mit den dort geregelten Ergänzungen. Die Berechnungen weichen deshalb teilweise von der DIN 277 / 2005 ab und sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen sind zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) zwingend:



- **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).

Werthaltige, von den NHK 2010 nicht erfasste Bauteile (Balkone, Außentreppen, Lichtschächte, Dachgauben, Vordächer) werden – modellkonform zum Gutachterausschuss – über Zuschläge nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV berücksichtigt.

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: Zweifamilienhaus BT 1-2-3

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 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	14,0 %	86,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus BT 1-2-3

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	14,0	116,90
4	1.005,00	86,0	864,30
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 981,20 gewogener Standard = 3,9			

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		981,20 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,94
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	922,33 €/m² BGF
	rd.	922,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	0,0	0,00
3	1.000,00	14,0	140,00
4	1.205,00	86,0	1.036,30
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.176,30 gewogener Standard = 3,9			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	1.176,30 €/m² BGF
	rd.	1.176,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]

Gebäudeteil 1	922,00	308,63	83	765,00
Gebäudeteil 2	1.176,00	63,21	17	200,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**965,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage BT 5

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage BT 5

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	365,00 €/m² BGF
	rd.	365,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnises 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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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: Zweifamilienhaus BT 1-2-3

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

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 gem. Grundstücksmarktbericht mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung	1.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus BT 1-2-3
Das ca. 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	20,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1963 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (58 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 22 Jahren =) 2004.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus BT 1-2-3“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004

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 auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Die Ermittlung siehe Anlage.
Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 10 % 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. die hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-417.000,00 €
• Zweifamilienhaus BT 1-2-3	-417.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		81.000,00 €
• Planungs- und Baugenehmigungskosten für bisher nicht genehmigte Anbauten	-10.000,00 €	
• Garten herrichten/BT 4 abreißen	-10.000,00 €	
• Flurstück 3049-Baufläche	101.000,00 €	
Summe		-336.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus BT 1-2-3“

Modernisierungskosten u.ä:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		3.036,00 €/m²
Wohnfläche	×	137,31 m²
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	416.873,15 €
	rd.	**-417.000,00 €**

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am 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 einem „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro 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 Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.3 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 in 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

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2790 €/m²		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10112		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1973	1963	-5.7 %
Wohnfläche	155 m²	137 m²	6.5 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach	-9.2 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	665 m²	958 m²	8.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.770 €/m²**	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

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

2.770 €/m²	x	137,00 m²	=	379.490 €
zzgl. Garage			=	19.700 €
vorläufiger Vergleichswert			rd.	399.190 €
Marktanpassungsfaktor				1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				399.190 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert	-	100.000 €
Garten herrichten/BT 4 abreißen	-	10.000 €
Planungs- und Baugnehmigungskosten	-	10.000 €
Der Vergleichswert ergibt somit		279.190 €
	rd.	**279.000 €**

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **282.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **279.000,00 €**.

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 mit Anbauten, Nebengebäude und Doppelgarage bebaute Grundstück in

Siedlerstraße 18, 58239 Schwerte

Grundbuch von:	Westhofen
Blatt:	654
Gemarkung:	Westhofen
Flur:	4
Flurstück:	3048, 3049

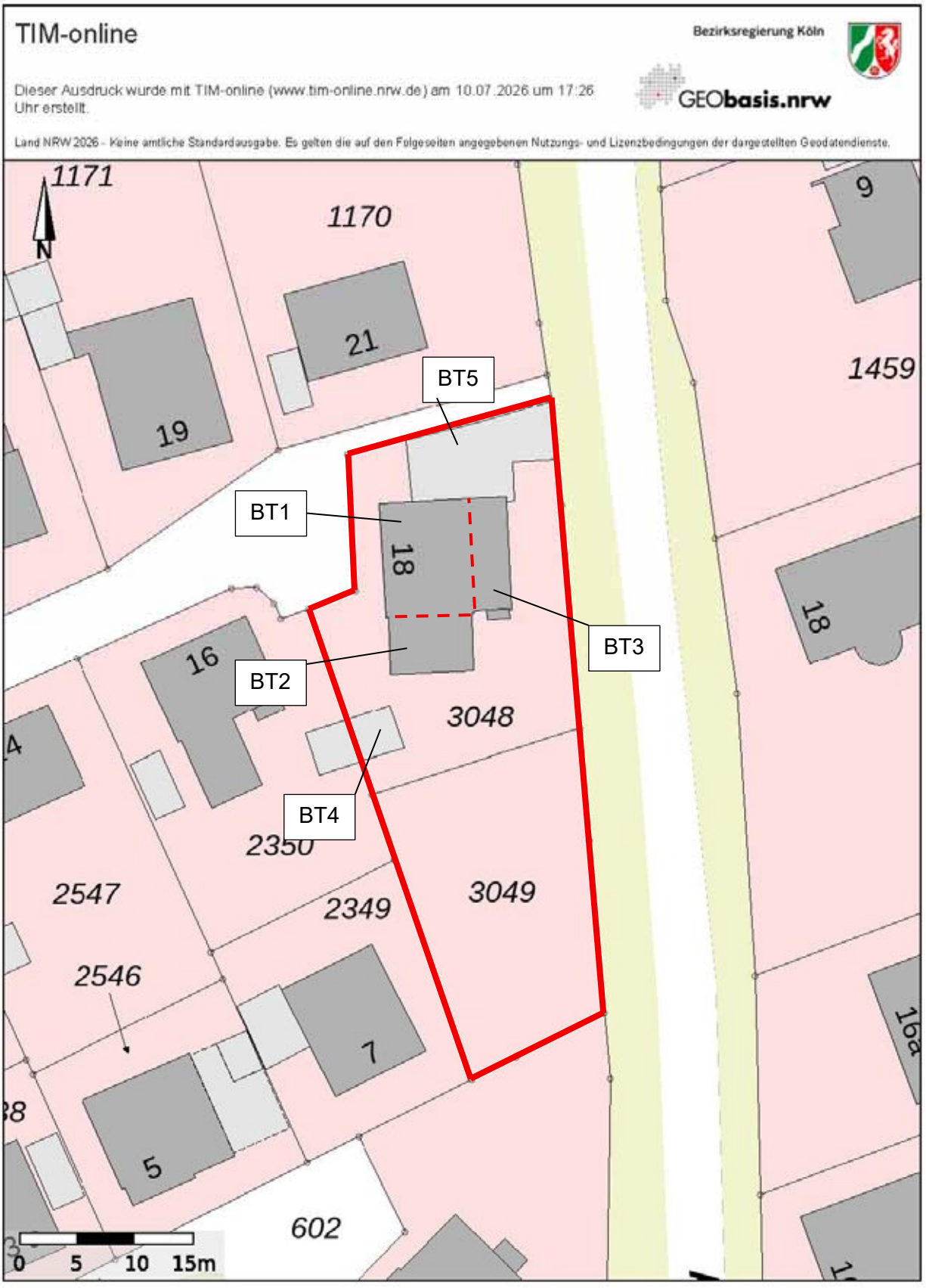
zum Wertermittlungsstichtag **10.04.2026 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

282.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundachtzigtausend Euro

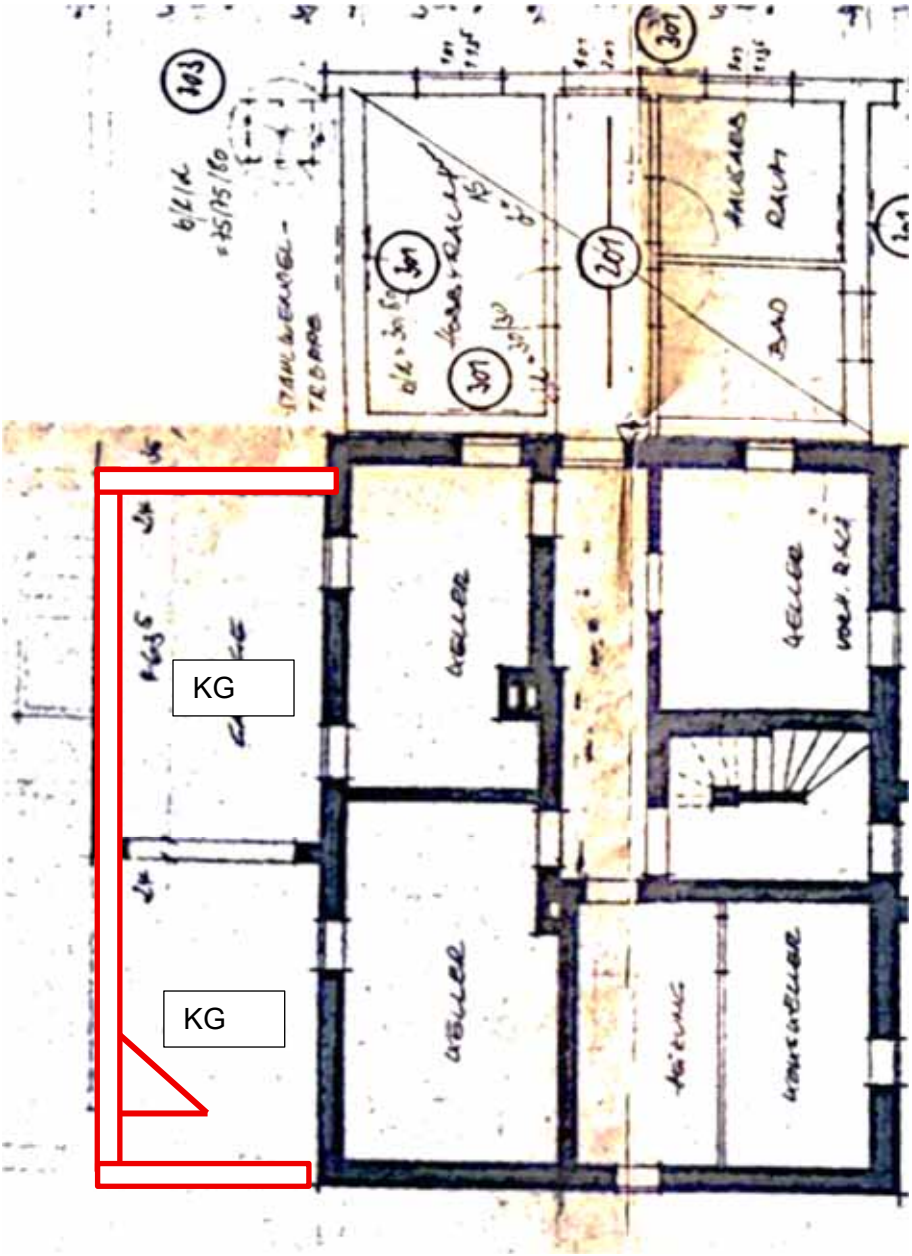
relativer Verkehrswert:	2.054 €/m² WF/NF
relativer Bodenwert:	1.077,85 €/m² WF/NF
Bodenwert insgesamt:	249.000 €

12.2 Flurkarte

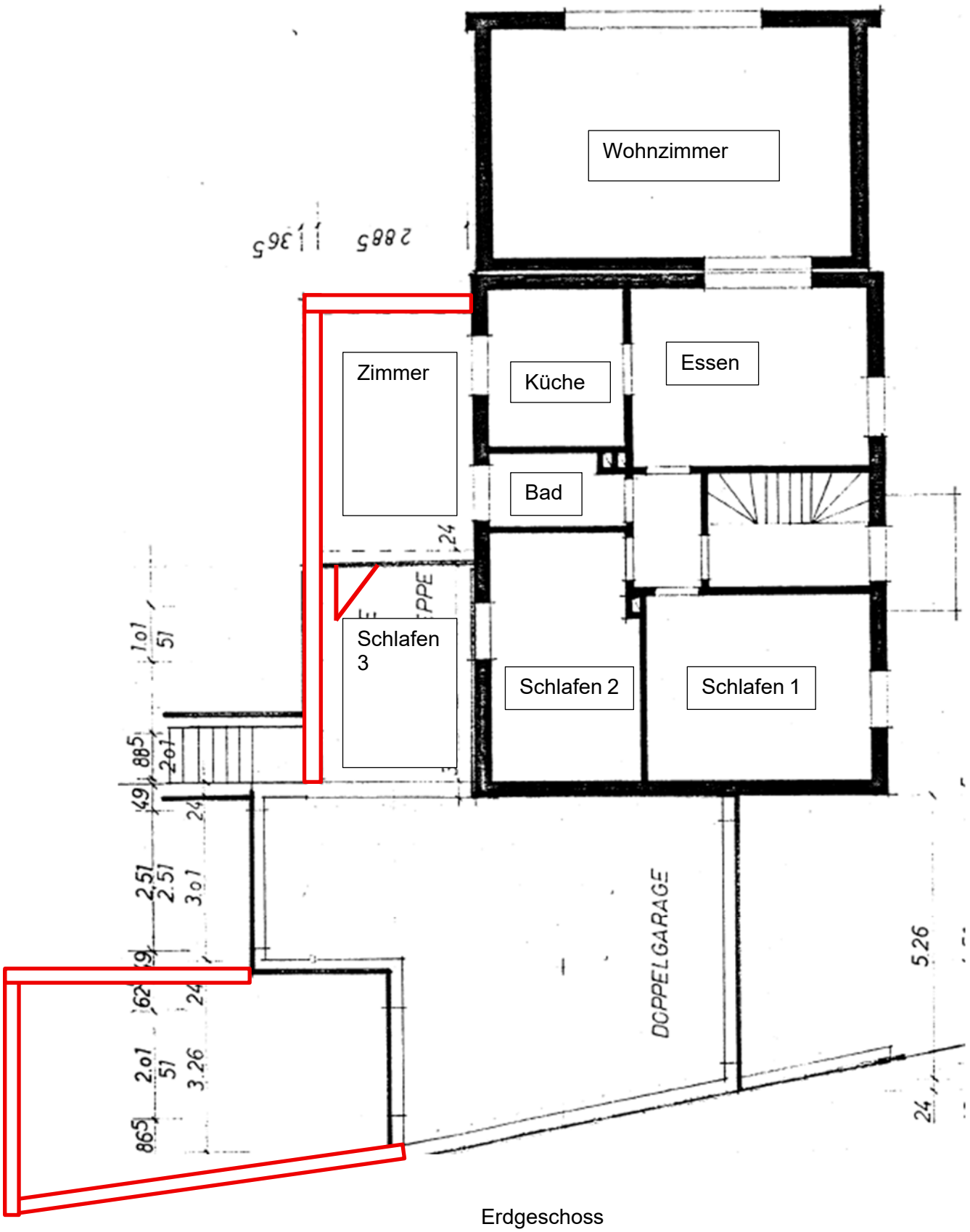


12.4 Grundrisse /Schnitt

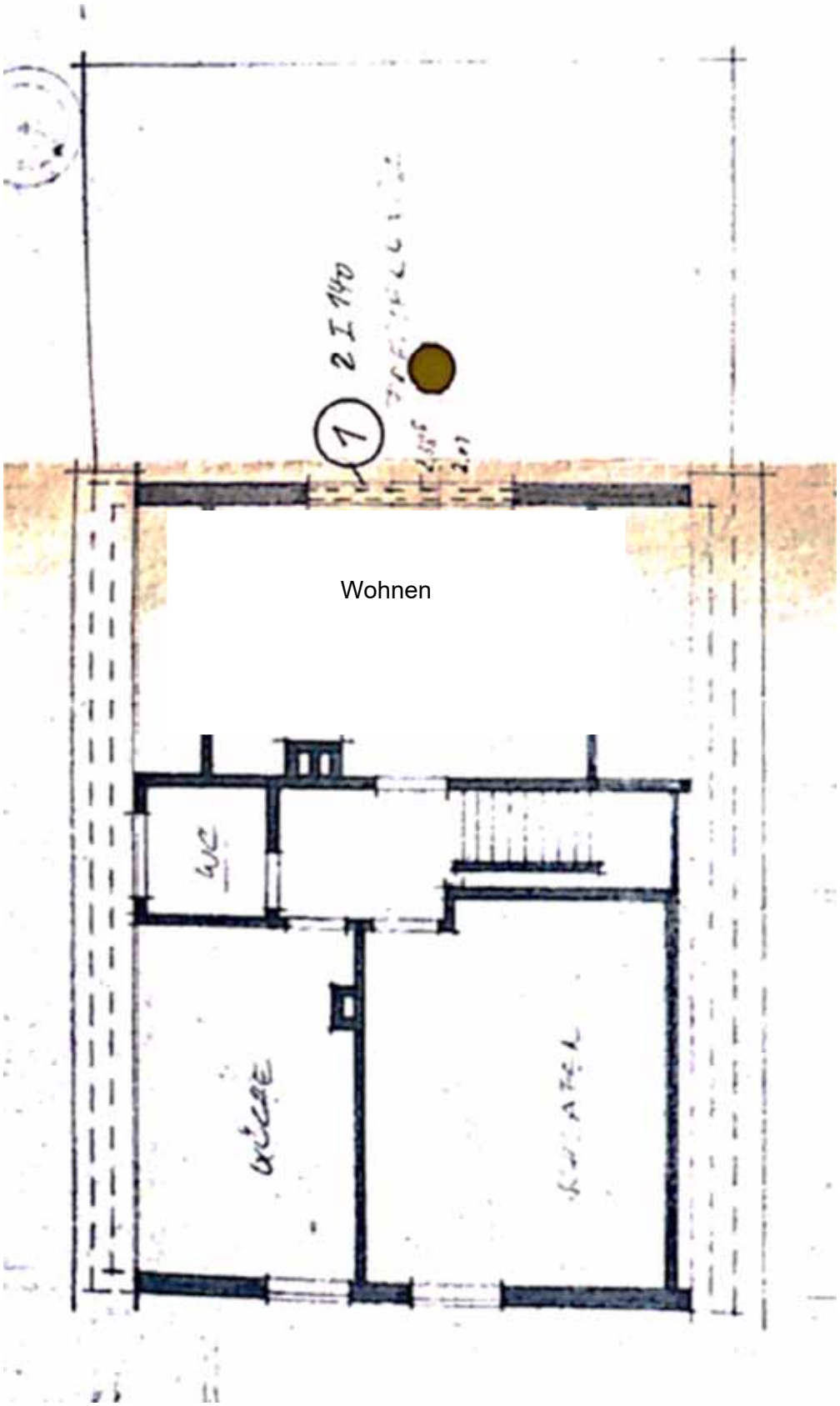
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



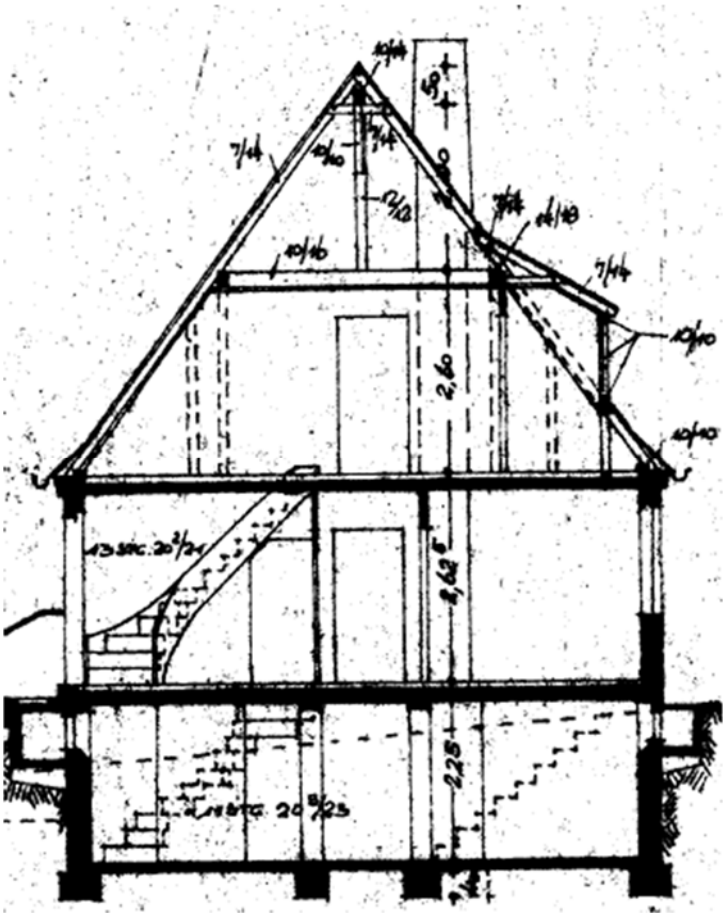
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

12.5 Fotos

12.5.1 Außenfotos



Westansicht



Nordansicht



Südostansicht



Ostansicht



Westansicht



Überdachung



Garage



BT 4- ehem. Stall



Blick Richtung Norden

12.5.2 Kellergeschoss BT 1-2













Bad im BT 2

12.5.3 Kellergeschoss BT 3





12.5.4 Erdgeschoss



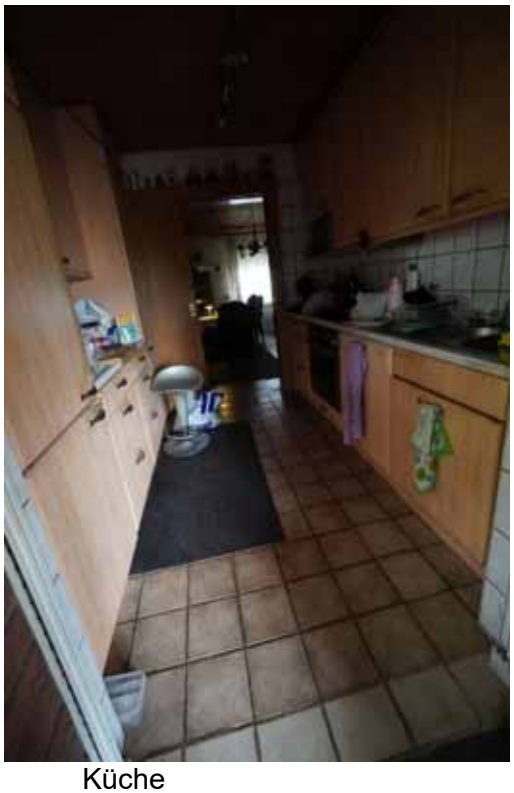
Schlafen 1



Schlafen 2



Essen



Küche



BT 3- Zimmer



BT 3-Schlafen 3



Wohnzimmer

12.5.5 Dachgeschoss





Wohnen



Flachdach des BT 2



Schlafen



Bad



Küche

