

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt: BV lfd. Nr. 10: Gemarkung Schwerte, Flur 5, Flurstück 190,
Gebäude- u. Freifläche, Osthellweg 32a, 1.404 m²
und
BV lfd. Nr. 7: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 443,
Verkehrsfläche, Osthellweg, 106 m²
und
BV lfd. Nr. 8: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 445,
Verkehrsfläche, Osthellweg, 1 m²
und
BV lfd. Nr. 9: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 447,
Verkehrsfläche, Alter Dortmunder Weg, 26 m²

das Grundstück ist: bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit
ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage (mit Zwischentrakt),
Urbaujahr 1962/1963

Gutachtennummer: 023-11-02
Geschäftsnummer (Gericht): **66 K 12/23**

Objektbeschreibung: siehe nächste Seite



ungeminderter Verkehrswert:
abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:
(um Sicherheitsabschlag)
geminderter Verkehrswert:
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

rd. 517.000,00 €
./. 51.700,00 €

rd. 465.300,00 €

Grundbuch von: Schwerte
Blatt: 2804

Gemarkung: jeweils Schwerte
Flur: 5 12 12 12
Flurstück(e): 190 443 445 447

Eigentümer(in): siehe Grundbuchauszug

Auftraggeber(in): Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom: 08.11.2023

Grund der Gutachtenerstellung: die Zwangsversteigerung

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 11.04.2024
Tag der 2. Ortsbesichtigung: 19.04.2024

Teilnehmer am 1. Ortstermin: eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und
Herr Jaspert als Sachverständiger
Teilnehmer am 2. Ortstermin: ein hälftiger Eigentümer,
eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und
Herr Jaspert als Sachverständiger

zum Wertermittlungsstichtag: 19. April 2024

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem
Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen
Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt
maßgebend ist.)

Objektbeschreibung: **Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem
eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit
(wahrscheinlich) ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage
bebaute Grundstück jeweils Gemarkung Schwerte, Flur 5,
Flurstück 190, Gebäude- u. Freifläche, Osthellweg 32a, 1.404 m²
und Flur 12, Flurstück 443, Verkehrsfläche, Osthellweg, 106 m²
und Flur 12, Flurstück 445, Verkehrsfläche, Osthellweg, 1 m²
und Flur 12, Flurstück 447, Verkehrsfläche, Alter Dortmunder
Weg, 26 m². Die aufstehenden Gebäude stammen laut Bauakte ca.
aus dem Baujahr 1962/1963. Das Wohnhaus hat laut Bauakte eine
Wohnfläche von ca. 190 m². Es besteht in den sichtbaren
Bereichen außen ein geringfügiger Unterhaltungsstau.
Das Innere des Wohnhauses und die Doppelgarage wurden dem
Sachverständigen an beiden Ortsterminen nicht zugänglich
gemacht.**

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten und 17 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht
befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.
Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	12
6.2 Außenbeschreibung der Doppelgarage	14
6.3 Beschreibung des Treppenhauses	15
6.4 Beschreibung des Kellergeschosses	15
6.5 Beschreibung des Erdgeschosses	15
6.6 Beschreibung des Dachgeschosses	16
6.7 Beschreibung des Spitzbodens	16
6.8 Beschreibung des Inneren der Doppelgarage	16
6.9 Beschreibung der Außenanlagen	17
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	18
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1 Bodenwertermittlung	20
7.2 Sachwertermittlung	27
7.3 Ertragswertermittlung	37
7.4 fiktive Einzelverkehrswerte	44
8 Verkehrswert (Marktwert)	45
9 Literaturverzeichnis	46
10 Bilder	48

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

- Planungsrechtliche Auskunft [1 Seite(n)]
- Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]
- Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]
- Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
- Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]
- Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]
- Architektenpläne [7 Seite(n)]
- Wohnflächen - Ermittlung aus der Archivakte [1 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Grundbuchauszug vom 10.11.2023
- Teilungserklärung
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- Mietvertrag (wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- zur Verfügung gestellte Unterlagen (wurden dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Anmerkungen / Informationen des hälftigen Eigentümers beim 2. Ortstermin:

- Die Wände und die Decke des Dachgeschosses sollen gedämmt sein.
- Der Spitzboden soll nicht gedämmt sein.
- im Jahr 2013 soll eine neue Gasheizung eingebaut worden sein
- im Jahr 2013 soll die Elektrik erneuert worden sein
- im Jahr 2014 sollen die Fenster komplett erneuert worden sein
- im Jahr 2014 sollen die beiden Bäder im Dachgeschoss neu gemacht worden sein

(Überprüft werden konnten die Angaben abgesehen von den Fenstern vom Sachverständigen nicht, sodass die meisten Informationen im Punktesystem der AGVGA-NRW nicht berücksichtigt werden können, was entsprechend zu einer geringeren Restnutzungsdauer und damit einem geringeren Verkehrswert führt.)

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zurzeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.

Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkhochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich. Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	am Osthellweg ca. 37 m; am Alter Dortmunder Weg ca. 42 m
Mittlere Tiefe in Metern:	vom Osthellweg ca. 41 bis ca. 42 m; vom Alter Dortmunder Weg ca. 31 bis ca. 36 m
Topographische Lage:	das Grundstück ist nahezu eben, hinter dem Haus geringfügig vom Haus nach hinten abfallend
Grundstücksform:	als Eckgrundstück unregelmäßig den Straßenverläufen entsprechend jedoch nahezu rechteckig
Straßenart:	der Osthellweg ist eine Sackgasse mit 30 km/h Höchstgeschwindigkeit und der Alte Dortmunder Weg befindet sich seitlich vom Objekt u. ist auch mit 30 km/h Höchstgeschwindigkeit als Ortsteilverbindungsstraße zu befahren
Verkehrslage:	etwas nördlich des Schwerter Stadtkerns, nahe der Kreuzung Autobahn A1 und der B236
Straßenausbau:	die Straßen scheinen vollständig ausgebaut
Fahrbahn:	beide Straßen in Schwarzdecke
Bürgersteig:	am Osthellweg in diesem Bereich in Schwarzdecke einseitig vorhanden am Alten Dortmunder Weg beidseitig (eine Seite in Schwarzdecke und die andere Seite mit Betonsteinpflaster) vorhanden
Parken:	aufgrund der langsam zu befahrenen und dafür ausreichend breiten Straßen teilweise auch auf den Straßen möglich
Straßenbeleuchtung:	an beiden Straßen einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	das Erdgeschossniveau liegt nur geringfügig, geschätzt ca. 30 cm, oberhalb des Straßenniveaus
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Gas (laut Angabe des hälftigen Eigentümers beim 2. Ortstermin: Gasheizung)
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	soweit ersichtlich ist hier keine Grenzbebauung vorhanden
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern

Immissionen: beim Ortstermin waren leichte Verkehrsimmissionen der nahegelegenen Autobahn A1 und/oder der B236 wahrzunehmen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:

zum Zentrum:	ca. 2,0 km
zum Bus:	in unmittelbarer Nähe
zum Hauptbahnhof:	ca. 2,5 bis 3,0 km
zur Straßenbahn:	./.
zur U-Bahn:	./.
zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 1,0 bis 1,5 km
zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 2,0 bis 3,0 km

nächste Autobahnauffahrt: ca. 1 km Auffahrt Schwerte auf A1

Geschäftslage: ./.

Wohnlage: mittel

Banken/Bankfiliale: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

nächste Poststelle: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

Kindergärten: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

Grundschulen: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

weiterführende Schulen: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

Krankenhäuser: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	von: Schwerte, Blatt: 2804
Herrschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) gelöscht am 12.05.2014 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwerte – Zwangsversteigerungsabteilung- 6 K 12/23). Eingetragen am 18.07.2023. (eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließungskosten:	frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 20.03.2024
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 13.02.2024
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 28.11.2023
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 01.12.2023
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 27.11.2023. Das Grundstück befindet sich jedoch in der Wasserschutzzone III A der DEW, allerdings nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Die Aufbringung von Klärschlamm erfolgt nur auf landwirtschaftlichen Flächen – nicht in einem Wohngebiet. Im Sachgebiet Wasser und Boden sind keine AWSV-Anlagen (wassergefährdende Stoffe) sowie Abwasserbehandlungsanlagen bekannt.
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.11.2023 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schwerte. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte ist der Bereich nicht gekennzeichnet.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt. Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage mit Zwischen-/Zugangstrakt
Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	wahrscheinlich ausgebaut
Heizungsanlage:	nicht sicher bekannt, jedoch nach Angabe des hälftigen Eigentümers beim 2. Ortstermin: Gaszentralheizung
Anbau:	das Gebäude ist freistehend, abgesehen von der angebauten Doppelgarage
Garagen:	angebaute Doppelgarage mit Satteldach
Fassade:	in den meisten Bereichen geputzt u. gestrichen, ohne Wärmedämmung und in Teilbereichen auch mit Riemchen verkleidet oder ggf. auch verkleidet mit Klinker (wahrscheinlicher sind jedoch Riemchen, da keine Lüftungsfugen sichtbar sind)
Fenster:	soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachrinnen u. Fallrohre:	soweit ersichtlich Kupfer
Besondere Bauteile:	Kamin, Dachüberstände (der größte Teil des Dachüberstandes ist in der BGF enthalten, jedoch ist ein kleiner Dachüberstand über die eigentliche Hausgrundfläche vorhanden), Dachhäuschen hinten und vorne, Zugangspodest und ein seitlicher Balkon im 1.OG vom Osthellweg aus gesehen an der rechten Seite
Zugang ins Gebäude:	erfolgt über die Einfahrt in Schwarzdecke und dem von dort aus weiterführenden Weg in Betonplatten auf ein Zugangspodest in Naturstein (wahrscheinlich Granit)
Haustür:	Metalltür in moderner Ausführung mit Glasseitenwand und langem Edelstahlhandgriff
Klingelanlage:	am Objekt vorhanden, ohne Gegensprechanlage
Briefkasten:	in die rechte Seitenabwand der Haustür integriert

Bemerkungen:

Das Objekt macht insgesamt einen dem Baualter entsprechend durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Es sind leichte Witterungserscheinungen am Verputz zu erkennen.

Außerdem sind leichte Abplatzungen der Farbe einer seitlichen Fensterumrahmung (linke Hausseite) sichtbar. Die Dachabdeckung ist in Teilbereichen geringfügig bemoost und soweit ersichtlich bestehen undichte Stellen am rechten Balkon, da das Geländer angerostet ist und Farbabplatzungen und feuchte Stellen sind am Dachüberstand erkennbar. Ansonsten waren hier am sichtbaren Bereich keine größeren Mängel oder Schäden zu erkennen.

6.2 Außenbeschreibung der Doppelgarage:

Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Anbau:	die Doppelgarage ist an das Wohnhaus angebaut
Fassade:	wahrscheinlich mit Riemchen verkleidet, da keine für Klinker typische Lüftung erkennbar ist
Fenster:	im Zwischenbereich sind teilweise Glasbausteine zur Belichtung eingebaut
Dachkonstruktion:	Satteldach aus Nadelholz, wahrscheinlich Pfetten- oder Sparrendach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachrinnen u. Fallrohre:	soweit ersichtlich Dachrinnen aus Kupfer u. Fallrohr auch aus Kunststoff
Zugang ins Gebäude:	erfolgt soweit ersichtlich durch zwei Eisendeckenschwingtore
Tore:	zwei Eisendeckenschwingtore
Bemerkungen:	Insgesamt macht die Garage einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Dacheindeckung ist wie beim Haus älteren Datums. Es ist ein etwas größerer Riss zwischen der linken Garagen und dem rechten Glasbaustein des Zwischentraktes sichtbar, der sich jedoch in einem Bereich befindet, der durch den Dachüberstand geschützt ist und wahrscheinlich auch keine gravierenden statischen Auswirkung hat. Eine statische Überprüfung wird jedoch angeraten.

6.3 Beschreibung des Treppenhauses:

Das Treppenhaus war an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.4 Beschreibung des Kellergeschosses:

Das Kellergeschoss war an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.5 Beschreibung des Erdgeschosses:

Das Erdgeschoss war an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.6 Beschreibung des Dachgeschosses:

Das Dachgeschoss war an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.7 Beschreibung des Spitzbodens:

Der Spitzboden war an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.8 Beschreibung des Garageninneren (beide Garagen mit Garagendachgeschoss):

Die Garagen waren an beiden Ortsterminen für den Sachverständigen nicht zugänglich!

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.9 Beschreibung der Außenanlagen:

1. Ortstermin

Das Objekt liegt als Eckgrundstück an den Straßen Osthellweg und Alter Dortmunder Weg und ist verkehrsmäßig über den Osthellweg erschlossen, der sich im Nordwesten des Grundstücks befindet.

Von hier aus betrachtet handelt es sich um den Vorgarten, der größtenteils aus Rasenfläche besteht, auf der im vorderen linken (also nördlichen) Bereich eine große Buche steht.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich zum linken Nachbargrundstück hin nicht eingefriedet. Hier ist nur ein Beet mit Zierbewuchs und Kleinsträuchern vorhanden, das augenscheinlich zum Nachbargrundstück gehört.

Der hintere Bereich ist nicht frei zu betreten, da sich vom Osthellweg aus gesehen links vom Haus ein Holzspriegelzaun befindet. Im Bereich zwischen Haus und nordöstlicher Grenze befindet sich ein etwas verwilderter Bereich, der zum Beispiel z. T. als Fläche des Komposthaufens dient.

Von dort aus nach hinten gesehen, kann von der Straße aus nicht erkannt werden, wie das Grundstück hinten links (also im südlichen Bereich der Nordostgrenze) eingefriedet ist. Im Hausbereich ist die Abtrennung zum Nachbarcarport durch Holzspriegelzäune erfolgt und augenscheinlich vom vorderen Grundstück aus betrachtet hinten zur Südostgrenze vom öffentlichen Bereich aus gesehen auch durch einen Holzspriegelzaun.

Das vordere Grundstück wird geradeaus durch eine Einfahrt zur rechts vom Haus gelegenen Doppelgarage erschlossen. Die Einfahrt besteht aus Schwarzdecke.

Von dieser Einfahrt aus nach links läuft vom Osthellweg aus gesehen nach schräg hinten ein Weg in Betonsteinplatten zur Haustür hin.

Zwischen Weg, Haus und Garagenzufahrt befindet sich im vorderen rechten Bereich des Hauses ein Beet mit Zierbewuchs, Kleinsträuchern und größeren Büschen (z.B. Rhododendron).

Rechts neben der Garagenzufahrt ist eine größere Rasenfläche, auf der sich drei relativ junge Ahornbäume mit einer Höhe von ca. 3 - 4 m befinden.

Die Einfriedung zum Alten Dortmunder Weg im rechten Grundstücksbereich besteht aus einer Hecke (augenscheinlich Eibe und Buche).

Rechts neben der Garage ist das Grundstück nach hinten hin durch einen Eisenzaun abgetrennt, durch den auch ein Eisentor führt. Zudem führt hier ein Weg in Betonsteinplatten rechts an den Garagen vorbei bis hinter das Haus.

Direkt hinter dem Zaun befindet sich ein Holzgartenhäuschen, das auch von Betonsteinplatten umschlossen ist.

Der hintere Grundstücksbereich besteht, soweit ersichtlich, größtenteils aus Rasenfläche, auf dem ein kleiner Sandkasten vorhanden ist, eine Rutsche und eine Schaukel. Zudem steht auf dem hinteren Grundstück, soweit von außen zu sehen, ein kleiner Aufsetzpool in runder Ausführung.

Insgesamt konnte der hintere Grundstücksbereich beim 1. Ortstermin nicht vollständig eingesehen werden.

Von der Bushaltestelle am Alten Dortmunder Weg aus konnte grob erkannt werden, dass augenscheinlich eine kleine Terrasse, wahrscheinlich in Betonplattenausführung, hinter dem Grundstück vorhanden ist.

2. Ortstermin

Das Grundstück besteht hinter dem Haus vom Osthellweg aus gesehen, größtenteils aus Rasenfläche.

Eingefriedet ist das hintere Grundstück umlaufend durch einen Jäger- bzw. Holzspriegelzaun. Im Randbereich befinden sich Beete mit Zierbewuchs und Kleinsträuchern, Büschen und kleineren Bäumen als zusätzliche Randeinfriedung, die auch von der Straße „Alter Dortmunder Weg“ den Einblick zum Grundstück einschränken.

Hinter dem Gebäude in Gebäudebreite und mit einer Tiefe von ca. 3-4 m befindet sich eine einfache Terrasse in Betonsteinen, die sich im Bereich des Wohnzimmers befindet und vom Haus aus zugänglich ist.

Von der Terrasse führt ein Weg in Betonsteinen zur Garage.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage mit Zwischentrakt bebaute Grundstück BV lfd. Nr. 10: Gemarkung Schwerte, Flur 5, Flurstück 190, Gebäude- u. Freifläche, Osthellweg 32a, 1.404 m² und BV lfd. Nr. 7: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 443, Verkehrsfläche, Osthellweg, 106 m² und BV lfd. Nr. 8: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 445, Verkehrsfläche, Osthellweg, 1 m² und BV lfd. Nr. 9: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 447, Verkehrsfläche, Alter Dortmunder Weg, 26 m², zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Schwerte	---	2804	10 u. 7 u. 8 u. 9

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
jeweils Schwerte	5	190	1.404,00 m ²
	12	443	106,00 m ²
	12	445	1,00 m ²
	12	447	26,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			1.537,00 m ²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des hiesigen Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, **weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.**

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u. A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Anmerkung:

Das Bodenrichtwert System macht für dieses Gebiet zwar eine grobe Vergleichswertermittlung (als Plausibilitätskontrolle) möglich, ist aber in diesem Fall nicht sinnvoll anzuwenden, da aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren anzusetzen ist (der Vergleichswert basiert auf durchschnittlich 38 Jahren Restnutzungsdauer ohne Angabe, wie die Anpassung vorzunehmen ist), da hier keine große Anzahl von Punkten zu vergeben war und zudem der Vergleichswert sich auf Grundstücksgrößen bis maximal 1200 m² bezieht und hier im vorliegenden Fall ein erheblich größeres Grundstück zu bewerten ist, wobei das Vergleichsverfahren keine Antwort darauf gibt, was mit den „überschüssigen Flächen“ zu machen ist.

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
 Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
 Tel.: 02303/27-1068



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
 Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1175
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-V
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-5

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §198 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§198 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §198 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 12.04.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/ork_internet/geobasis/licenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1063.html>.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1175
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-V
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-5

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: Siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19. April 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundstücksfläche	= insgesamt 1.537,00 m ²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert		240,00 €/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	+/- 0,00 €/m ²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		240,00 €/m ²
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)		+/- 0,00 €/m ²
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
• die Grundstücksfläche (durch Zonen)		+/- 0,00 €/m ²
Zuschläge und Abschläge insgesamt		+/- 0,00 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		240,00 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		rd. 240,00 €/m ²

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Allgemeines:

Allgemein wird der Bodenwert hier entsprechend für die einzelnen Flurstücke gesondert berücksichtigt, da dieses für die Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung erforderlich ist, um die Einzelwerte der Flurstücke für das Gericht korrekt zu bestimmen.

Die kleinen Arrondierungsflurstücke 443, 445 und 447 sind aufgrund der Lage mit dem vollen Bodenwert anzusetzen, da es sich hier nicht, wie man entsprechend der Benennung aus dem Grundbuch entnehmen würde um Verkehrsfläche handelt, sondern um übliche Grundstücksfläche, auf der sich aktuell beim Grundstück augenscheinlich die Einfriedungshecken befinden.

Für die einzelnen Flurstücke 443, 445 und 447 ist der Verkehrswert also entsprechend auch nur der Bodenwert dieser Flurstücke.

Anpassung an die Geschossflächenzahl und Grundstücksfläche:

Diese Anpassungen entfallen Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die Grundstückstiefe:

die Bodenrichtwert Angabe ist bis zu einer Tiefe von 40 m begrenzt. Das Grundstück wird vom Osthellweg aus erschlossen und ist daher nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss auch von hier aus entsprechend mit der tatsächlichen Tiefe zu bewerten. Das bedeutet, dass die Fläche bis 40 m Tiefe zum vollen Bodenwert angesetzt wird und die dahinterliegende Fläche mit einem Gartenland Ansatz. Daher wird der über die 40 m Tiefe hinausgehende kleine Flächenanteil mit einem Ansatz von 52 €/m² angesetzt und diese Fläche bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit erfasst.

Anpassung an die Lage und Form:

Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein, es ist als lagetypisch zu bezeichnen, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorgenommen werden.

Bodenwert (nur) des Flurstücks 190:

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks 190 zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 190	frei (bis 40 m)	1.340,00 m ²	240,00	321.600,00
	frei (40 bis 42 m)	64,00 m ²	52,00	3.328,00
Summe		<u>1.404,00 m²</u>		<u>324.928,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 190** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 insgesamt **324.928,00 €**, rd. **324.900,00 €**.

Vom Gesamtbodenwert des Flurstücks 190 gehen ein:

in die Berechnung mit Marktanpassungsfaktor:	321.600,00 €
in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	<u>3.300,00 €</u>
Summe:	324.900,00 €

Bodenwert des Flurstücks 443:

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks 443 zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 443	frei (bis 40 m)	101,00 m ²	240,00	24.240,00
	frei (40 bis 42 m)	5,00 m ²	52,00	260,00
Summe		<u>106,00 m²</u>		<u>24.500,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 443** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 insgesamt **24.500,00 €**, rd. **24.500,00 €**.

Vom Gesamtbodenwert des Flurstücks 443 gehen ein:

in die Berechnung mit Marktanpassungsfaktor:	24.200,00 €
in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	<u>300,00 €</u>
Summe:	24.500,00 €

Bodenwert des Flurstücks 445:

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks 445 zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 445	frei (bis 40 m)	25,00 m ²	240,00	6.000,00
	frei (40 bis 42 m)	1,00 m ²	52,00	52,00
Summe		<u>26,00 m²</u>		<u>6.052,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 445** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 insgesamt **6.052,00 €**, rd. **6.100,00 €**.

Vom Gesamtbodenwert des Flurstücks 445 gehen ein:

in die Berechnung mit Marktanpassungsfaktor:	6.000,00 €
in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	<u>100,00 €</u>
Summe:	6.100,00 €

Bodenwert des Flurstücks 447:

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks 447 zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 447	frei (bis 40 m)	1,00 m ²	240,00	240,00
	frei (40 bis 42 m)	0,00 m ²	52,00	0,00
Summe		<u>1,00 m²</u>		<u>240,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 447** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 insgesamt **240,00 €**, rd. **200,00 €**.

Vom Gesamtbodenwert des Flurstücks 447 gehen ein:

in die Berechnung mit Marktanpassungsfaktor:	200,00 €
in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	<u>0,00 €</u>
Summe:	200,00 €

Summe der Bodenwerte:

Flurstück 190:	324.900,00 €
Flurstück 443:	24.500,00 €
Flurstück 190:	6.100,00 €
Flurstück 190:	<u>200,00 €</u>
Summe:	355.700,00 €

Anmerkung:

Diese relativ aufwändige Aufteilung wurde lediglich vorgenommen, da in Zwangsversteigerungsverfahren letztendlich die Einzelwerte der einzelnen Flurstücke auszuweisen sind. In diesem Fall bilden die Flurstücke nach Auffassung des Unterzeichners eine wirtschaftliche Einheit, sodass die Aufteilung letztendlich als fiktiv anzusehen ist.

7.2 Sachwertermittlung

Eingangswerte für die Sachwertberechnung:

Bauteil: BGF Wohnhaus Osthellweg 32A, Schwerte						
Geschoss	Bl	Ll	Faktor	Fläche l	Flächensumme	Flächensumme
KG	11,11	4,86	1,00	53,99 m²	53,99 m²	
	9,86	8,44	1,00	83,22 m²	83,22 m²	
	1,62	4,25	1,00	6,89 m²	6,89 m²	
EG	11,11	13,24	1,00	147,10 m²	147,10 m²	
	5,25	4,01	0,50	10,53 m²	10,53 m²	
	5,25	4,51	0,50	11,84 m²	11,84 m²	
DG	11,11	13,24	1,00	147,10 m²	147,10 m²	
	5,25	4,01	0,50	10,53 m²	10,53 m²	
	5,25	4,51	0,50	11,84 m²	11,84 m²	
Summe					483,04 m²	rd. 483 m²
Die Maße wurden den Archivaktenplänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen						
Bauteil: BGF Garage Osthellweg 32A, Schwerte						
Geschoss	Bl	Ll	Faktor	Fläche l	Flächensumme	Flächensumme
EG	6,24	5,99	0,50	18,69 m²	18,69 m²	
	6,24	6,49	0,50	20,25 m²	20,25 m²	
DG	6,24	5,99	0,50	18,69 m²	18,69 m²	
	6,24	6,49	0,50	20,25 m²	20,25 m²	
Summe					77,88 m²	rd. 78 m²
Die Maße wurden den Archivaktenplänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen						
Das DG kann als Garage nicht genutzt werden.						
Der Flächenansatz für das DG dient nur der Wertfindung über die BGF						

NHK-Ansatz und Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung:

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Aktenzeichen: 023-11-02						
Objekt : Osthellweg 32A, Schwerte				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 1963				Restnutzungsdauer: 20 Jahre		
Modernisierungsgrad: 1 Punkte				lineare Alterswertminderung: 75,0 %		
keine sonstigen Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,46
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835					86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835					42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835					75 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 835					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					776 €/m² BGF
© AGVGANRW / GA Dortmund						
Stand 01.01.2019						

Mod.-Grad: 1 Punkt für Fenster

Sachwertberechnung

Gebäude	Anbau	Wohnhaus
Berechnungsbasis (Einheit)		
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	78,00 m ²	483,00 m ²
Regionalfaktor	1,00	1,00
Baupreisindex (BPI)	181,2	181,2
Normalherstellungskosten inklusive BNK)		
NHK im Basisjahr 2010	485,00 €/Einheit	676,00 €/Einheit
NHK am Wertermittlungsstichtag	878,82 €/Einheit	1.224,91 €/Einheit
Herstellungskosten (inklusive BNK)		
Normgebäude	68.547,96 €	591.631,53 €
Zu-/Abschläge	0,00 €	0,00 €
besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	68.547,96 €	591.631,53 €
Alterswertminderung (nachrichtlich)	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	20	20
prozentual (nachrichtlich)	rd. 75,00%	rd. 75,00%
Zeitwert (inkl. BNK)		
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND)	0,25	0,25
Gebäude (bzw. Normgebäude)	17.136,99 €	147.907,88 €
besondere Bauteile (wie z. B. 2 Gauben, Kamin, Dachüberstand, Podest etc.)	0,00 €	15.300,00 €
besondere Einrichtungen (Markise, offener Kamin etc.)	0,00 €	0,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	17.136,99 €	163.207,88 €
Gebäudewerte insgesamt:		180.344,87 €
Sachwert der Außenanlagen:		
prozentual		ca. 6,00%
Betrag (vergleiche ggf. Einzelaufstellung)		rd. 10.800,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:		191.144,87 €
Bodenwert des Grundstücks:		352.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:		543.144,87 €
Sachwertfaktor (ehemals Marktanpassungsfaktor):		0,95
Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		515.987,63 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV):		rd. 1.200,00 €
Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		517.187,63 €
Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes:		517.000,00 €

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

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 wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 Vergleichsverfahren (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 wertbeeinflussenden 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 wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (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.

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

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.

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.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen Pläne grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

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 „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 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 wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts. Hier beträgt der Regionalfaktor 1,0.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zuletzt im Internet ausgewiesene Baupreisindex vom I. Quartal 2024 beläuft sich (aus das Basisjahr 2010 umgerechnet) auf 181,2. Es wurde mit dem Ansatz von 181,2 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden 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 Dachgeschossausbau). Wegen mangelnder Innenbesichtigung ist hierzu nichts bekannt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben etc.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i .d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“ oder pauschal) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

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 ggf. 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 (Ausstattungs-)Standards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna oder Markise im Einfamilienwohnhaus).

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

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, wenn sie in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen (Modellkonformität) und daher ggf. notwendig werden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell und beträgt auf Grundlage der sichtbaren Erneuerungen rund 75 %.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Basierend auf den für den Sachverständigen sichtbaren Erneuerungen und Modernisierungsmaßnahmen beträgt die Restnutzungsdauer hier rund 20 Jahre.

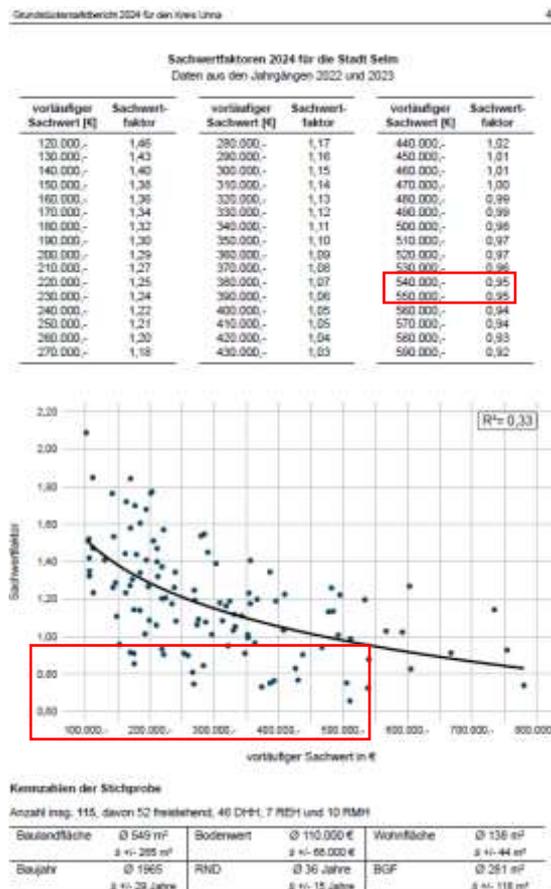
Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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).

Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die baulichen Außenanlagen werden hier als durchschnittlich angesehen und entsprechend mit einem Ansatz von rund 6 % berücksichtigt.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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.



Quelle: Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Unna mit der Stadt Lünen

Basierend auf den Auswertungen des aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Unna mit der Stadt Lünen ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,95. Es wird hier mit dem Faktor 0,95 gerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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. usw.

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.

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

An dieser Stelle konnten lediglich die von außen sichtbaren Mängel und Schäden, wie zum Beispiel Verwitterung der Fassade, Bemessung des Daches, Schäden an der Garagenwand und Unterhaltungsrückstau bzw. Schaden an den rechts gelegenen Balkon etc. berücksichtigt werden. Siehe hierzu auch gegebenenfalls nachfolgende Aufstellung.

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachhäuschen / Gaube vorne		rd. 5.100,00 €
Dachhäuschen / Gaube hinten		rd. 6.100,00 €
Balkon		rd. 600,00 €
Schornstein / Kamin		rd. 500,00 €
Dachüberstand (z. T. nicht in BGF)		rd. 2.000,00 €
Zugangspodest		rd. 1.000,00 €
Summe		rd. 15.300,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	
Befestigte Flächen	
Einfriedungen	
Kleinbewuchs und Ziersträucher	
Mülltonnenstellplatz etc.	
Summe rd. 6 % der Gebäudezeitwerte	rd. 10.800,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 2.500,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Von außen, ohne Innenbesichtigung <u>erkennbare</u> Mängel, Schäden und Unterhaltungsstau gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung pauschal geschätzt	- rd. 2.500,00 €
Die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung des Objektes, für das Objekt von innen an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Ersatzweise wird am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Besichtigung von innen Abweichungen von der angesetzten Ausstattung vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten.	+/- 0,00 €
Summe	+/- 0,00 €

7.3 Ertragswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnhaus	gesamt	190,00 m ²	5,73 €/m ²	1.088,70 €	13.064,40 €
Doppelgarage				100,00 €	1.200,00 €
Rohertrag:		190,00 m²			14.264,40 €

Rohertrag: **14.264,40 €**

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 2,94%)	420,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 19,48%)	2.778,00 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	285,29 €		
Summe:	(= 24,42%)	3.483,29 €	-	3.483,29 €

jährlicher Reinertrag: **10.781,11 €**

Liegenschaftszinssatz: 0,70%

Anteil am Bodenwert (ebf): 352.000,00 €

Reinertragsanteil des Bodens: 2.464,00 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen: **8.317,11 €**

Barwertfaktor bei: 0,70% und 20 Jahren RND X 18,60

Ertragswert der baulichen Anlagen: **154.698,25 €**

Bodenwert Vorderland (ebp): **352.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: **506.698,25 €**

ggf. Marktanpassung 1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 506.698,25 €

besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) rd. 1.200,00 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes: **507.898,25 €**

gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes: **508.000,00 €**

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert 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 auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir der Archivakte entnommen und wegen nicht möglicher Innenbesichtigung für das nur unterstützende Verfahren als richtig unterstellt. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Ein örtliches Aufmaß war wegen nicht gestatteter Innenbesichtigung nicht möglich. Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können. Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigegeben werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der aktuelle Mietspiegel gibt für die Stadt Schwerte für eine mittlere Lage für Baujahre bis 1964 einen Mittelwert von $(4,50 + 0,27 =) 4,77 \text{ €/m}^2 \text{ an}$. (Die Spanne beträgt dabei $(4,28 + 0,27 \text{ bis } 4,71 + 0,27) \text{ €/m}^2$).

Wegen des Baujahres 1963 in dieser Jahresspanne wird der Grundansatz mit $(4,71 + 0,27 =) 4,98 \text{ €/m}^2$ gewählt.

Hinzu kommen Zuschläge von 8 % für die laut Plänen zwei Bäder + Gäste-WC, 2 % für Dusche und Wanne getrennt voneinander. Wegen der Wohnfläche größer als 120 m² ist im Gegenzug ein Abschlag von rd. 10 % vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich zunächst ein Ansatz von $4,98 * 1,0 = 4,98 \text{ €/m}^2$.

Hinzu kommt dann noch der Zuschlag für das Einfamilienhaus (entspricht Terrasse 5 % und Gartennutzung 5% zuzüglich eines Zuschlags für Alleinnutzung des Hauses und den großen Garten) von rd. 15 %. Daraus ergibt sich ein Mietansatz von $(4,98 * 1,15 =) 5,73 \text{ €/m}^2$. Es wird mit dem Ansatz von $5,73 \text{ €/m}^2$ gerechnet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
freistehende Einfamilienhäuser	0,7	173	2023	145	2.830	6,50	24	38	80
Standardabweichung*	1,14			44	810	0,91	3	13	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	0,7	368	2023	112	2.350	6,41	26	36	80
Standardabweichung*	1,37			26	650	0,90	4	13	
Zweifamilienhäuser	1,0	57	2023	168	1.970	5,90	30	29	80
Standardabweichung*	1,12			44	480	0,96	5	7	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

Quelle: Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Unna mit der Stadt Lünen

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser ist im aktuellen Marktbericht mit 0,7 % (+/- 1,14) angegeben. Bekannte Vor- und Nachteile bzw. Abweichungen von dem Durchschnittlichen Objekt heben sich gegeneinander auf, sodass in diesem Gutachten mit dem durchschnittlichen Ansatz von rd. 0,7 % gerechnet wird.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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 objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Basierend auf den für den Sachverständigen sichtbaren Erneuerungen und Modernisierungsmaßnahmen beträgt die Restnutzungsdauer hier rund 20 Jahre.

Marktanpassung:

Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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. usw.

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.

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

An dieser Stelle konnten lediglich die von außen sichtbaren Mängel und Schäden, wie zum Beispiel Verwitterung der Fassade, Bemessung des Daches, Schäden an der Garagenwand und Unterhaltungsrückstau bzw. Schaden an den rechts gelegenen Balkon etc. berücksichtigt werden. Siehe hierzu auch gegebenenfalls nachfolgende Aufstellung.

Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden, da beim ersten Ortstermin nicht geöffnet wurde und beim zweiten Ortstermin der Zutritt in das Haus verweigert wurde. Beim 2. Ortstermin wurde lediglich das Grundstück zugänglich gemacht, allerdings keine Innenbesichtigung des Hauses gewährt.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 2.500,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Von außen, ohne Innenbesichtigung <u>erkennbare</u> Mängel, Schäden und Unterhaltungsstau gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung pauschal geschätzt	- rd. 2.500,00 €
Die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung des Objektes, für das Objekt von innen an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Ersatzweise wird am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Besichtigung von innen Abweichungen von der angesetzten Ausstattung vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten.	+/- 0,00 €
Summe	+/- 0,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL)	190,00 m ²	13,80 €	2.622,00 €
Instandhaltung Garagen (€/Stück)	1,5 Stück	104,00 €	156,00 €
Summe Instandhaltung:			2.778,00 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	351,00 €	351,00 €
Verwaltung Garagen (Stück)	1,5 Stück	46,00 €	69,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	14.264,40 €	285,29 €
Summe Mietausfall:		14.264,40 €	285,29 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			3.483,29 €

7.4 Ausweisung der (fiktiven) Einzelverkehrswerte für die Zwangsversteigerung

Die Flurstücke 190, 443, 445 und 447 bilden nach Auffassung des Unterzeichners eine wirtschaftliche Einheit. Bei getrennter Veräußerung der Flurstücke wären die Arrondierungsflurstücke 443, 445 und 447 nahezu wertlos, da sie nur im Zusammenhang mit dem „Hauptflurstück“ 190 vernünftig nutzbar sind. Zudem würde das Hauptflurstück 190 seine direkte Verbindung zur Straße Alter Dortmunder Weg verlieren, was als nachteilig angesehen werden kann. Die Aufteilung in einzelne Verkehrswerte wird daher als rein fiktiv angesehen.

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 443:

Fiktiver Verkehrswert des Flurstücks 443 (keine sichtbaren Gebäude, keine sichtbaren baulichen Außenanlagen):	
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung) $24.200 * 0,95 \text{ SF} =$:	rd. 22.990,00 €
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung, Rest aus boG):	rd. 300,00 €
geschätzter Anteil an den baulichen Außenanlagen:	+/- 0,00 €
<u>geschätzter Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (hier keine):</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 443:	23.290,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 443:	rd. 23.300,00 €

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 445:

Fiktiver Verkehrswert des Flurstücks 445 (keine sichtbaren Gebäude, keine sichtbaren baulichen Außenanlagen):	
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung) $6.000 * 0,95 \text{ SF} =$:	rd. 5.700,00 €
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung, Rest aus boG):	rd. 100,00 €
geschätzter Anteil an den baulichen Außenanlagen:	+/- 0,00 €
<u>geschätzter Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (hier keine):</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 445:	5.800,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 445:	rd. 5.800,00 €

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 447:

Fiktiver Verkehrswert des Flurstücks 447 (keine sichtbaren Gebäude, keine sichtbaren baulichen Außenanlagen):	
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung) $200 * 0,95 \text{ SF} =$:	rd. 190,00 €
Bodenwert (laut getrennter Bodenwertermittlung, Rest aus boG):	+/- 0,00 €
geschätzter Anteil an den baulichen Außenanlagen:	+/- 0,00 €
<u>geschätzter Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (hier keine):</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 447:	190,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 447:	rd. 200,00 €

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 190:

Fiktiver Verkehrswert des Flurstücks 190 (mit Gebäude, mit sichtbaren baulichen Außenanlagen):	
Verkehrswert Flurstücke 190, 443, 445 und 447 gesamt:	rd. 517.000,00 €
abzüglich fiktiver Verkehrswert Flurstück 443:	- rd. 23.300,00 €
abzüglich fiktiver Verkehrswert Flurstück 445:	- rd. 5.800,00 €
abzüglich fiktiver Verkehrswert Flurstück 447:	<u>- rd. 200,00 €</u>
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 190:	487.700,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 190:	rd. 487.700,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 517.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 508.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage mit Zwischentrakt bebaute Grundstück BV lfd. Nr. 10: Gemarkung Schwerte, Flur 5, Flurstück 190, Gebäude- u. Freifläche, Osthellweg 32a, 1.404 m² und BV lfd. Nr. 7: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 443, Verkehrsfläche, Osthellweg, 106 m² und BV lfd. Nr. 8: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 445, Verkehrsfläche, Osthellweg, 1 m² und BV lfd. Nr. 9: Gemarkung Schwerte, Flur 12, Flurstück 447, Verkehrsfläche, Alter Dortmunder Weg, 26 m²

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Schwerte	---	2804	10	jeweils	5	190
			7	Schwerte	12	443
			8		12	445
			9		12	447

wird zum Wertermittlungsstichtag 19. April 2024 mit rd.

ungeminderter Verkehrswert: **rd. 517.000,00 €**
abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag: **./ 51.700,00 €**
(um Sicherheitsabschlag)
geminderter Verkehrswert: **rd. 465.300,00 €**

geschätzt.

Anmerkung:

Das Objekt war dem Unterzeichner an beiden Ortsterminen innen nicht zugänglich. Es besteht die Möglichkeit von Mängeln und Schäden, insbesondere am Innenausbau und Abweichungen bezüglich der unterstellten Ausstattung, die zuvor nicht berücksichtigt werden konnten. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von 10 % des Verkehrswertes für erforderlich gehalten.

Anmerkung:

Zur Ausweisung der (fiktiven) Einzelverkehrswerte der Flurstücke 190, 443, 445 und 447 siehe Seite zuvor.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 23. April 2024

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt

geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch

Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt

geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731),

zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

ILBV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl

1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Osthellweg mit Blick in Richtung Südwesten und Bewertungsobjekt links vorne



Bild 2: Osthellweg mit Blick in Richtung Nordosten und Bewertungsobjekt rechts vorne



Bild 3: Alter Dortmunder Weg mit Blick in Richtung Südosten und Bewertungsobjekt links vorne



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjektes aus Richtung Norden



Bild 5: Straßenansicht des Bewertungsobjektes aus Richtung Nordwesten



Bild 6: Straßenansicht des Bewertungsobjektes aus Richtung Nordwesten



Bild 7: Hofansicht des Bewertungsobjektes (Haus mit Doppelgarage) aus Richtung Süden



Bild 8: Blick in den Garten hinter dem Haus

