DIPL.-ING. F. AFSIN
Bauingenieur

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

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

Datum: 06.07.2026 Gutachten-Nr.: 6501-26

GUTACHTEN
-ohne Innenbesichtigung -

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für den **ideellen**
½ Anteil an dem mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau
bebauten Grundstück in
Bergische Straße 27, 58239 Schwerte



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

Grundbuch von:	Schwerte
Blatt:	2617
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	16
Flurstück:	150
Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 13/25
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2026

Verkehrswert (unbelastet): 47.500,- €
in Worten: siebenundvierzigtausendfünfhundert Euro

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung und Baugrund	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch	12
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	13
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	13
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Bauleitplanung	13
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Gebäude	15
4.1.1	Vorbemerkung	15
4.1.2	Energetische Qualität	15
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	16
4.2	Raumeinteilung	17
4.3	Rohbau des Gebäudes	19
4.4	Innenausbau/Ausstattung	20
4.5	Außenanlagen	21
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
5.1	Baumängel und Bauschäden	22
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	23
6	Grundstückszubehör	23
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WoFIV)	24
8	Verkehrswertermittlung	25
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
8.3	Bodenwertermittlung	28
8.4	Ertragswertermittlung	30
8.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
8.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
8.4.3	Ertragswertberechnung	34
8.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	35
8.5	Verkehrswert (unbelastet)	37
9	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	39
10	Anlagen	40
10.1	Lagepläne	40
10.2	Flurkarte	42
10.3	Auskünfte	43
10.3.1	Baulastauskunft	43
10.3.2	Altlastenauskunft	44
10.3.1	Planungsrechtliche Auskunft	45
10.3.2	Anliegerbescheinigung	46
10.3.3	Wohnungsbindung	47
10.3.4	Bergbauauskunft	48
10.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II	50
10.5	Ermittlung der Miete	54
10.6	Grundrisse /Schnitt	56
10.7	Fotos	61
10.7.1	Außenfotos	61

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 13/25
Auftrag vom:	19.01.2026
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau
Derzeitige Nutzung:	vermutlich Dreifamilienhaus
Vermietungsverhältnis:	nicht bekannt, an der Klingel ist nur ein Name des Schuldners aufgeführt
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	13.03.2026 13.03.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 24.02.2026 und 13.03.2026 (nach Veröffentlichung des Grundstücksmarktes 2026) Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	**Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.** **Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.**
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert,

um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

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

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025
- Eintragungsbewilligung vom 05.09.1901
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Schwerte
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte
- Baulastenauskunft der Stadt Schwerte
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Schwerte zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Schwerte zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Auskunft der Stadt Schwerte zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mikrolage:
Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Schwerte, in verkehrsgünstiger Lage. Südlich des Grundstücks, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine Eisenbahnlinie, mit einer hohen Schallschutzwand. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite der Bergischen Straße und ist grenzständig zum Gehweg errichtet.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	1,1 km
Bushaltestelle:	300 m
Hauptbahnhof:	1,8 km
Autobahnauffahrt A 1:	1,5 km
Flughafen Dortmund:	16 km
Kita:	800 m
Grundschule:	1 km
Gesamtschule:	2,7 km
Gymnasium:	1,3 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 1,1 km entfernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

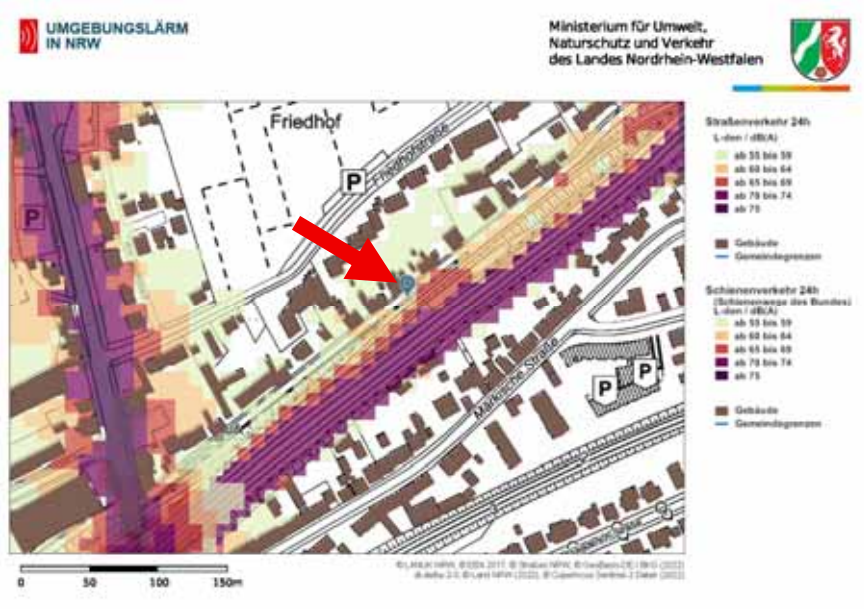
Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2-3 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbelästigungen von der südlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



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

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

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

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

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 10 m

mittlere Tiefe, ca.: 33 m

mittlere Breite, ca.: 10 m

Grundstücksgröße: 323 m²

Form: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss
Annahme: Gasanschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit: *„(…) Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) fallen für das o. g. Grundstück nicht mehr an.* *Für die nachmalige Herstellung können Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden. Eine aktuelle beitragsfähige Straßenbaumaßnahme ist derzeit jedoch nicht geplant. (…)“*
topographische Lage:	leichte Hanglage
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Die Bergische Straße ist zweispurig asphaltiert, einseitig mit befestigtem Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Schallschutzwand aufgrund einer 6-gleisige Eisenbahntrasse.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit: „Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna *nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.* *Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“* Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 16.10.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Schwerte	
Blatt:	2617	
lfd. Nr. 4:	Gemarkung:	Schwerte
	Flur:	16
	Flurstück:	150
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Bergische Straße 27
	Größe:	323 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 4

Der Eigentümer hat dem Reichsbahnfiskus das Recht eingeräumt, die zur Anschüttung der neuen Wegeböschung benötigte ein Quadratmeter große Fläche in Anspruch zu nehmen und sich verpflichtet, an dieser Fläche nichts vorzunehmen, was den Bestand des neuen Weges beeinträchtigen könnte, eingetragen am 5. September 1901, umgeschrieben am 2. Januar 1973.

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

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

MI = Mischgebiet

Planungsrechtliche Ausweisung:

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

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

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

Auszug aus §34 BauGB

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

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

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

Grundstücksqualität/ Entwicklungszustand:	baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte), mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 3-geschossig

Bauteil 2: Anbau an BT 1, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 3-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine bekannt

Konkret durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Von außen erkennbar sind eine nachträglich verputzte Fassade sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Für die Wertermittlung wird – bei fiktiver Unterstellung eines nach Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus altersgemäß hergerichteten Zustands – angenommen, dass auch im Innenausbau entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt werden. Auf dieser Grundlage wird sachverständig eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt.

Bauteil:		1	2
Baujahr:	ca.	1899	1964
Alter:	ca.	127 Jahre	62 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	geschätzt 20 Jahre	geschätzt 20 Jahre

sonstige bauliche Änderungen:	1963: Badanbau (BT 2)
Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt
Bauweise:	1-seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhausflur
- 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 1:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Flur
- WC
- Bad

1. Obergeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 2:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Flur
- WC
- Bad

2. Obergeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 3:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Flur
- WC
- Bad

Dachgeschoss:	nicht ausgebauter Dachboden unterstellt (es liegen keine Grundrisse vor)
Grundrissgestaltung:	Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen: Durchgangsräume, zwei Eingänge vom Treppenhaus zu jeder Wohnung
Besonnung/Belüftung:	gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 + 2:

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk, tlw. Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	BT 1: Kappendecke BT 2: Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	BT 1: Holzbalkendecke BT 2: Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	BT 1: Holzbalkendecke BT 2: Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	BT 1: Satteldach; BT 2: Pultdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	BT 1: Tondachpfannen; BT 2: Bitumenschweißbahnen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz, tlw. glatter Putz, tlw. Reibeputz	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag (3 Stufen)
	Kellertreppe:	nicht bekannt, Holztreppe unterstellt
Innentreppen:	nicht bekannt, Holztreppe unterstellt	
Hauseingangstür:	1-flg. Holzkonstruktion, teilweise verglast, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	keine	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

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

Bodenbelag:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt
Wandbelag:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt
Deckenbelag:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt
Bad/WC-Ausstattung:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt
Fenster:	KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	nicht bekannt, Holztüren mit Futter und Bekleidung wird unterstellt
Wohnungseingangstüren:	nicht bekannt, einfache Holztüren mit Zylindereinsteckschloss wird unterstellt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz einfache Ausstattung wird unterstellt
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt, von der Zentralheizung wird unterstellt
Art der Beheizung:	nicht bekannt, Gasetagenheizung wird unterstellt, da sich in den Bauakten ein Hinweis auf „Gasbadöfen“ befinden.
Heizkörper:	nicht bekannt, Flachheizkörper wird unterstellt
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnungen kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
Instandhaltungszustand:	Von außen ist ein erheblicher Instandhaltungsrückstau erkennbar. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, wird gutachterlich unterstellt, dass sich der äußerlich erkennbare Zustand in vergleichbarer Weise im Innenausbau fortsetzt.

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss unterstellt Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	keine
Befestigungen:	Zugang: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	verwildert
Weitere Außenanlagen:	keine erkennbar
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1

Die Fassade weist einen deutlichen Instandhaltungsrückstau auf: ausgewaschener Fassadenanstrich, Verschmutzungen bzw. Schmutzläufer unterhalb der Fensterbänke sowie ausgeprägte Putzrisse. Im Mauerwerk sind Risse erkennbar, darunter ein ausgeprägter Riss oberhalb der Hauseingangstür. Der Sockelbereich ist stark vermoost und verschmutzt.

Ein Regenwasserfallrohr im Anschlussbereich zur Dachrinne schadhaft, sodass Niederschlagswasser über die Fassade abläuft; die Dachrinnen sind undicht und erneuerungsbedürftig. Der Schornsteinkopf zeigt ausgewaschene Fugen und ist insgesamt erneuerungsbedürftig.

Die Hauseingangstür ist mangelhaft eingebaut; die seitlichen Anschlussarbeiten wurden unfachmännisch ausgeführt und weisen Putzabplatzungen auf. Die Eingangstreppe ist erneuerungsbedürftig. Die Dachflächenfenster sind beschädigt. Die Rollläden hängen teilweise – insbesondere im 1. Obergeschoss – schief.

Das Gebäude vermittelt von außen einen schlechten Gesamteindruck: Die Rollläden sind überwiegend heruntergelassen und stark verschmutzt, die Fenster augenscheinlich seit längerer Zeit ungereinigt. Im mittleren Geschoss zeigen sich stark verschmutzte Gardinen und schief hängende Rollläden; das oberste Geschoss präsentiert sich von außen ebenfalls in mangelhaftem Zustand. Der äußere Gesamteindruck deutet auf einen Sanierungsbedarf im Innern hin.

Bauteil 2

Die Fassade ist nicht angestrichen. Der Schornsteinkopf – ein verputzter Schornstein mit ausgeprägten Putzabplatzungen – ist erneuerungsbedürftig.

Außenanlagen

Der Garten ist stark verwildert.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WoFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss			
Raum	**Länge [m]**	**Breite [m]**	**Wohnfläche [m²]**
Wohnküche	3,57	4,01	14,32
Zimmer 1	4,10	3,73	15,29
Zimmer 2	3,22	4,10	13,20
Bad	2,54	2,60	6,60
WC	1,01	1,40	1,41
Flur	1,01	1,60	1,62
Wohnfläche der Wohnung			**52,44**

Wohnung Nr. 2 – 1. Obergeschoss			
Raum	**Länge [m]**	**Breite [m]**	**Wohnfläche [m²]**
Wohnküche	3,57	4,01	14,32
Zimmer 1	4,10	3,73	15,29
Zimmer 2	3,22	4,10	13,20
Bad	2,54	2,60	6,60
WC	1,01	1,40	1,41
Flur	1,01	1,60	1,62
Wohnfläche der Wohnung			**52,44**

Wohnung Nr. 3 – 2. Obergeschoss			
Raum	**Länge [m]**	**Breite [m]**	**Wohnfläche [m²]**
Wohnküche	3,57	4,01	14,32
Zimmer 1	4,10	3,73	15,29
Zimmer 2	3,22	4,10	13,20
Bad	2,54	2,60	6,60
WC	1,01	1,40	1,41
Flur	1,01	1,60	1,62
Wohnfläche der Wohnung			**52,44**

Gesamtwohnfläche des Gebäudes			**157,32**

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.
Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.
Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Eine Wertermittlung im Sachwertverfahren ist nicht sachgerecht, da der örtliche Gutachterausschuss für Dreifamilienhäuser keine Sachwertfaktoren ableitet. Auch eine Ableitung des Vergleichswerts anhand von Immobilienrichtwerten kommt nicht in Betracht, da für diese Objektart keine Immobilienrichtwerte vorliegen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abwei-

chungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2026 = 260 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.
Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	80 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):		323 m²
davon:		
Bauland		323 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		260 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	10%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-10%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
Baulandwert, beitragsfrei somit:		260 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:		260 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	323	260,00 €	83.980,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	83.980,00 €
beitragsfreier Bodenwert		**rd.**	**84.000 €**

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:
Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht nicht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Sachverständig wird ein Zuschlag von 10% als marktgerecht erachtet.

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

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

Anpassung an den Zuschnitt:
Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Zufahrt auf das Grundstück mit einem PKW ist nicht möglich, da der Zugangsbereich zu schmal ist. Aus diesem Grunde kann kein PKW auf dem Grundstück abgestellt werden. Es wird daher ein Abschlag von 10% als marktgerecht erachtet.

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

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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 ImmoWertV21) 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 (Modelkonformität) 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.

8.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)
Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)
Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)
"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.
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.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungs-

stau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.
Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.
Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

8.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	3	Wohnung 2.OG	52,44	4,96	260,10	3.121,20
	2	Wohnung 1. OG	52,44	4,96	260,10	3.121,20
	1	Wohnung EG	52,44	5,19	272,16	3.265,92
Summe			157,32		792,36	9.508,32

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.508,32 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.556,59 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**5.951,73 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **84.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.680,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**4.271,73 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,351**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**69.847,06 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**84.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**153.847,06 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**59.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**94.847,06 €**
	rd.	**95.000,00 €**

8.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Zusammenfassung (Ermittlung siehe Anlage):

Wohnung Nr. 1	mit Gartennutzung	5,19 €/m²
Wohnung Nr. 2	ohne Gartennutzung	4,96 €/m²
Wohnung Nr. 3	ohne Gartennutzung	4,96 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.
Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnung 2.OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	755,14
Mietausfallwagnis	2,00	----	62,42
Summe			1.184,56 (ca. 38 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	755,14
Mietausfallwagnis	2,00	----	62,42
Summe			1.184,56 (ca. 38 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	755,14
Mietausfallwagnis	2,00	----	65,32

Summe			1.187,46 (ca. 36 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus	
Restnutzungsdauer (Jahre):	20	Stichprobe: Ø 35 J. (s ±10 J.)
Jahresrohertrag (€):	9.508	
Ausgangswert Liegenschaftszinssatz:	2,31%	Quelle: Gutachterausschuss Kreis Unna
Korrektur Gebäudeart:	**0,00%**	→ Dreifamilienhaus: 0,00 %
Korrektur Restnutzungsdauer:	**0,00%**	→ interpoliert aus RND-Tabelle
Korrektur Jahresrohertrag:	**0,00%**	→ interpoliert aus Rohertrag-Tabelle
Sachverständig: **Abschlag wegen kurzer RND und ungünstige Raumeinteilung**	- 0,30%	
Summe Korrekturen:	**-0,30%**	
Liegenschaftszinssatz:	**2,00%**	

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert (75%) und nicht wertsteigernd 25% von 1.500 €/m²Wfl. Sanierungskosten = 375 €/m² 157 m² = 58.875 €, rd. 59.000 €	-59.000,00 €
Summe	-59.000,00 €

8.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **95.000,00 €** ermittelt.

Auftragsgemäß ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schwerte vom 19.01.2026 (Az. 66 K 13/25) ausschließlich der ideelle **1/2-Miteigentumsanteil** zu bewerten, dessen Wert sich anteilig auf die Hälfte des vorgenannten Verkehrswertes beläuft und somit zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 47.500,00 € (1/2 von 95.000,00 €)** ermittelt wird.

Der Wert dieses Anteils wird als quotale Hälfte des für das Gesamtobjekt ermittelten Verkehrswertes angesetzt. Ein gesonderter Abschlag wegen der eingeschränkten Verkehrsfähigkeit eines ideellen Miteigentumsanteils wird nicht vorgenommen.
Der ideelle Miteigentumsanteil ist rechtlich nicht auf einen räumlich abgegrenzten Gebäude- oder Grundstücksteil bezogen, sondern besteht als Bruchteil am gesamten Grundstück (§§ 1008 ff. BGB). Er vermittelt keine alleinige Nutzungs- oder Verfügungsbefugnis, sondern lediglich eine quotale Beteiligung an Substanz und Ertrag. Ein eigenständiger, vom Gesamtobjekt losgelöster Markt für ideelle Bruchteile besteht regelmäßig nicht; belastbare Vergleichspreise für den isolierten Verkauf hälftiger Miteigentumsanteile liegen dem Sachverständigen nicht vor. Eine marktgestützte Ableitung eines Abschlags für die geminderte Verkehrsfähigkeit ist daher nicht möglich.

Hinzu tritt der verfahrensbezogene Zweck der Wertermittlung: Die Bewertung erfolgt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung nach § 74a Abs. 5 ZVG. In diesem Verfahren wird der Miteigentumsanteil gerade nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr freihändig veräußert, sondern im Rahmen eines gerichtlich geordneten Verwertungsverfahrens. Die tatsächliche Verkehrsfähigkeit des Anteils wird durch das Verfahren hergestellt; die für den freien Verkauf typischen Absatzhemmnisse eines isolierten Bruchteils wirken sich auf den im Versteigerungsverfahren zugrunde zu legenden Verkehrswert nicht wertmindernd aus. Der so ermittelte Anteilswert bildet den auf den ½-Anteil entfallenden Ertragswert zutreffend ab.

Ein pauschaler Miteigentumsabschlag würde mangels ableitbarer Marktdaten auf einer bloßen Schätzung beruhen und stünde im Widerspruch zum Grundsatz der marktkonformen, nachvollziehbaren Wertableitung. Von einem solchen Abschlag wird daher abgesehen. Der Anteilswert ergibt sich somit als ideeller hälftiger Betrag des Verkehrswertes des Gesamtobjekts.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der ideelle Verkehrswert für den **½ Anteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau bebauten Grundstück in **Bergische Straße 27, 58239 Schwerte**

Grundbuch von:	Schwerte
Blatt:	2617
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	16
Flurstück:	150

zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 **in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

47.500,- €

in Worten: siebenundvierzigtausendfünfhundert Euro

relativer Bodenwert:	533,94 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-375,03 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	302 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	5,00

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

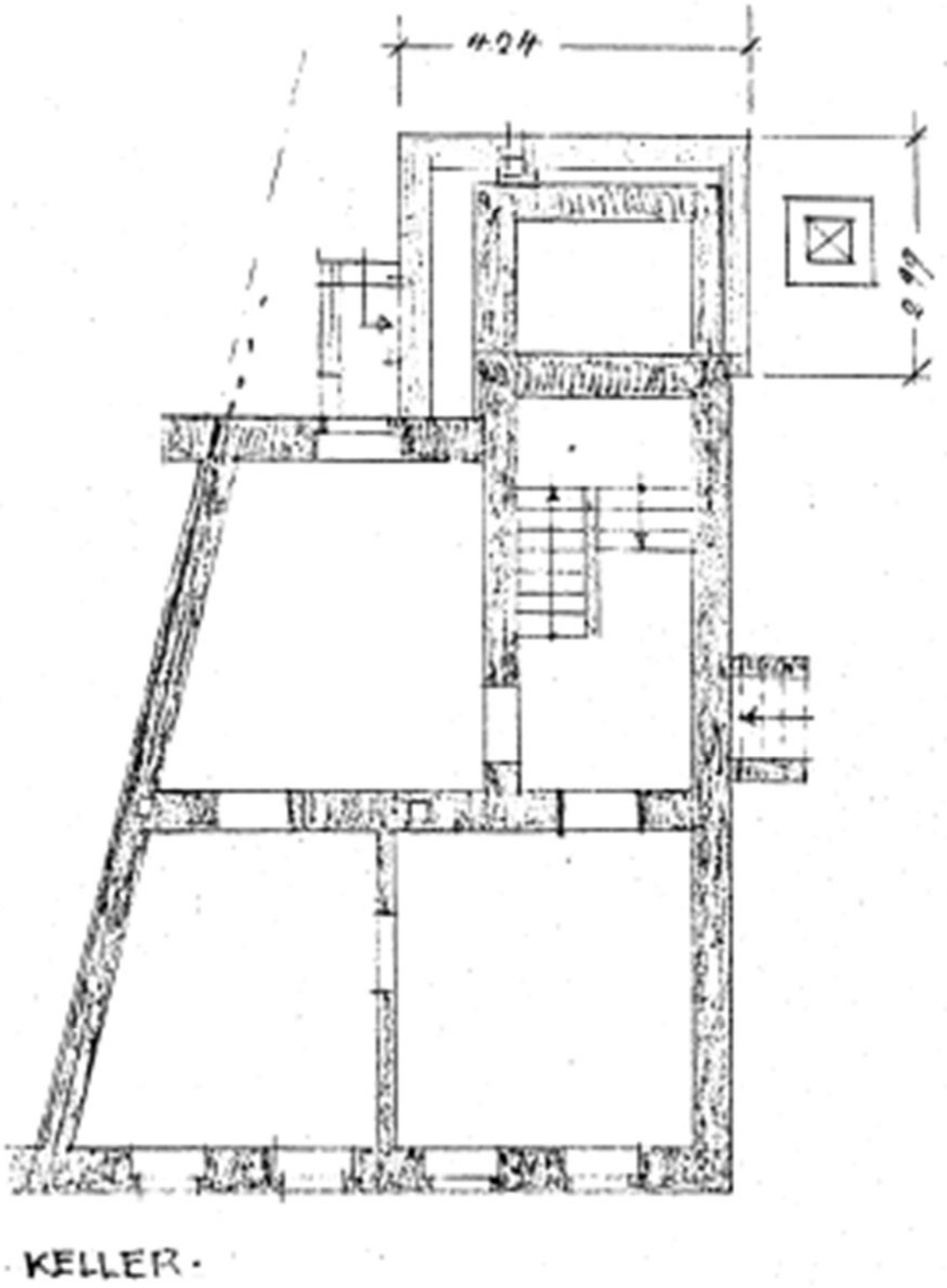
Lünen, den 06.07.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

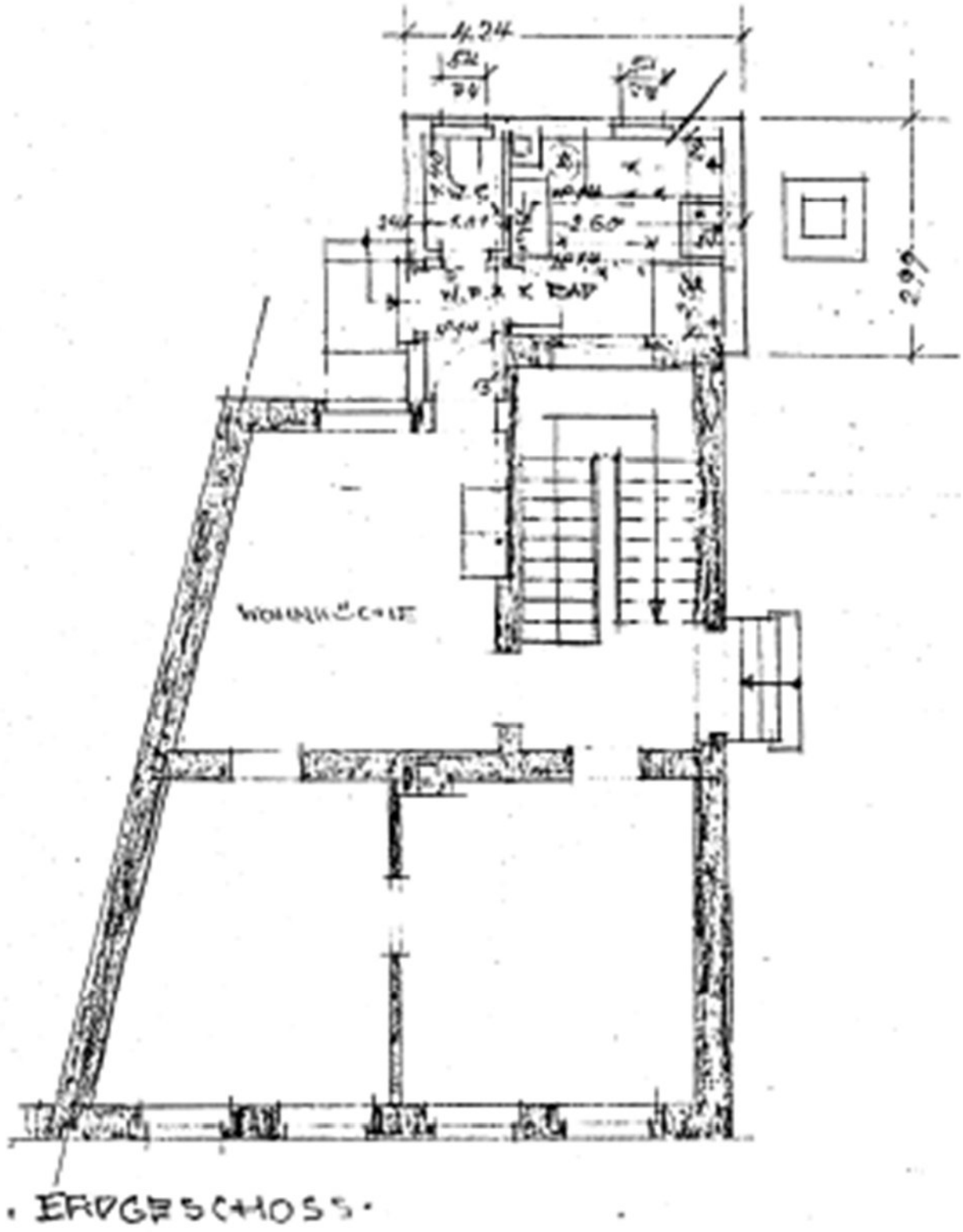
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

10.6 Grundrisse /Schnitt

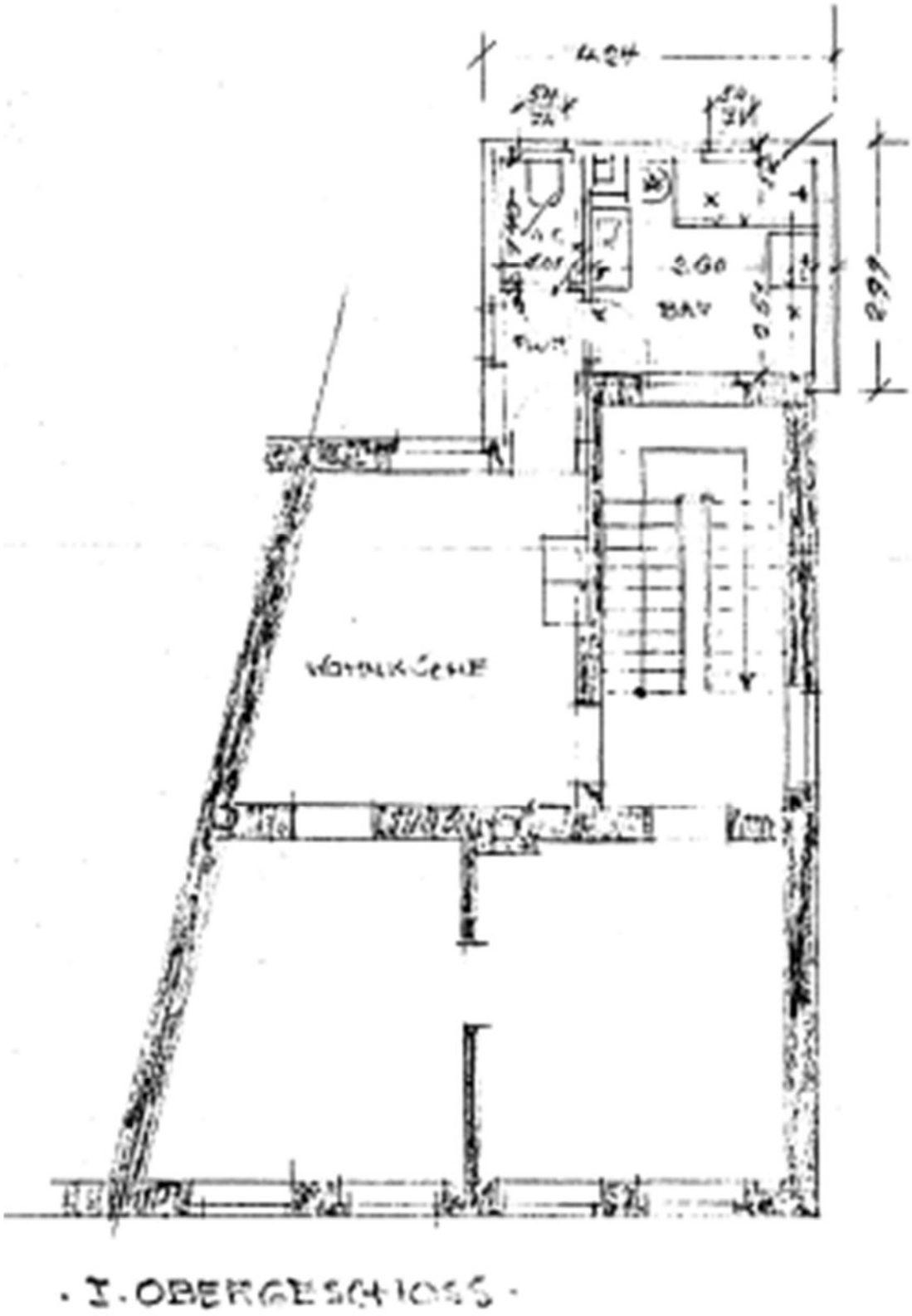
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



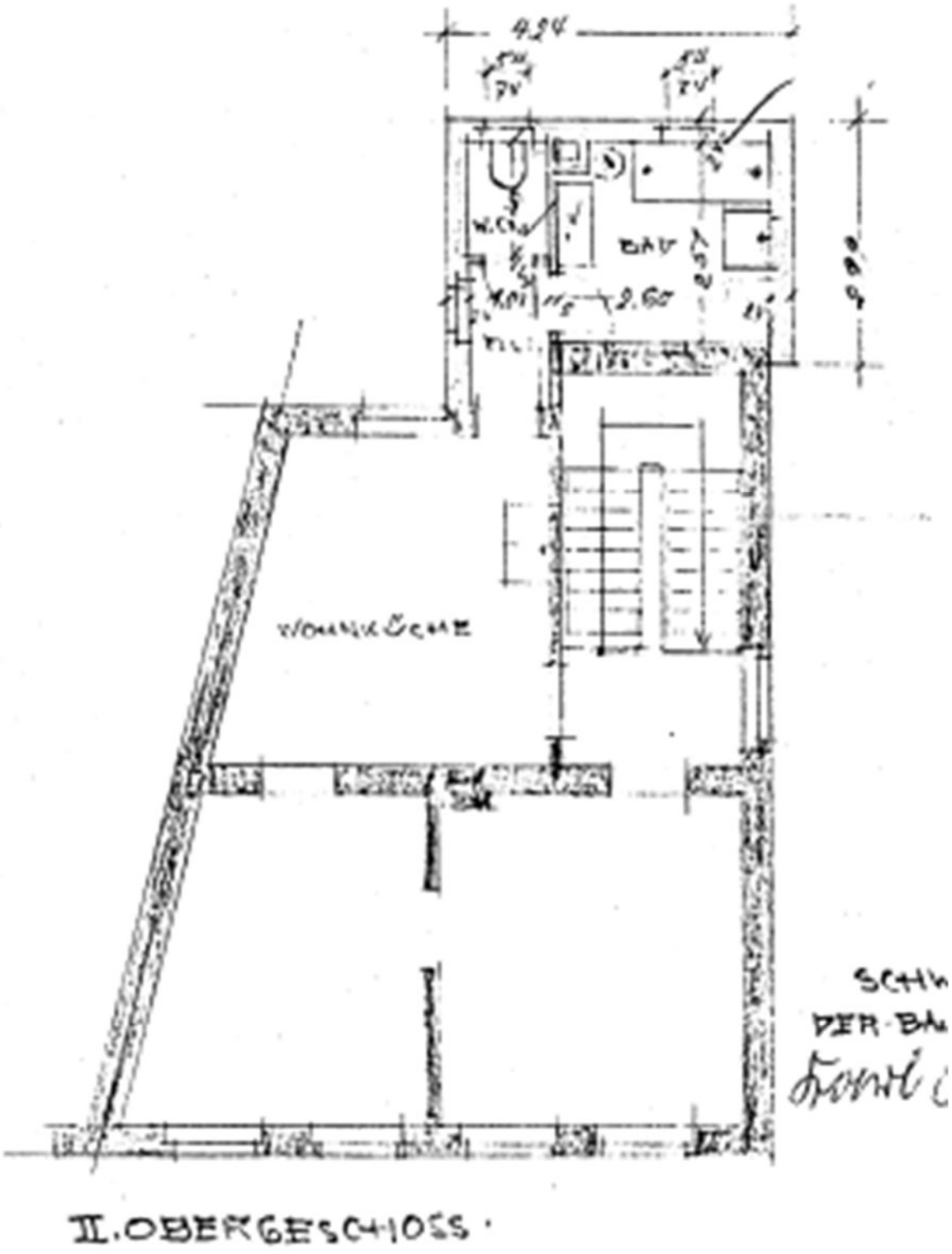
Kellergeschoss



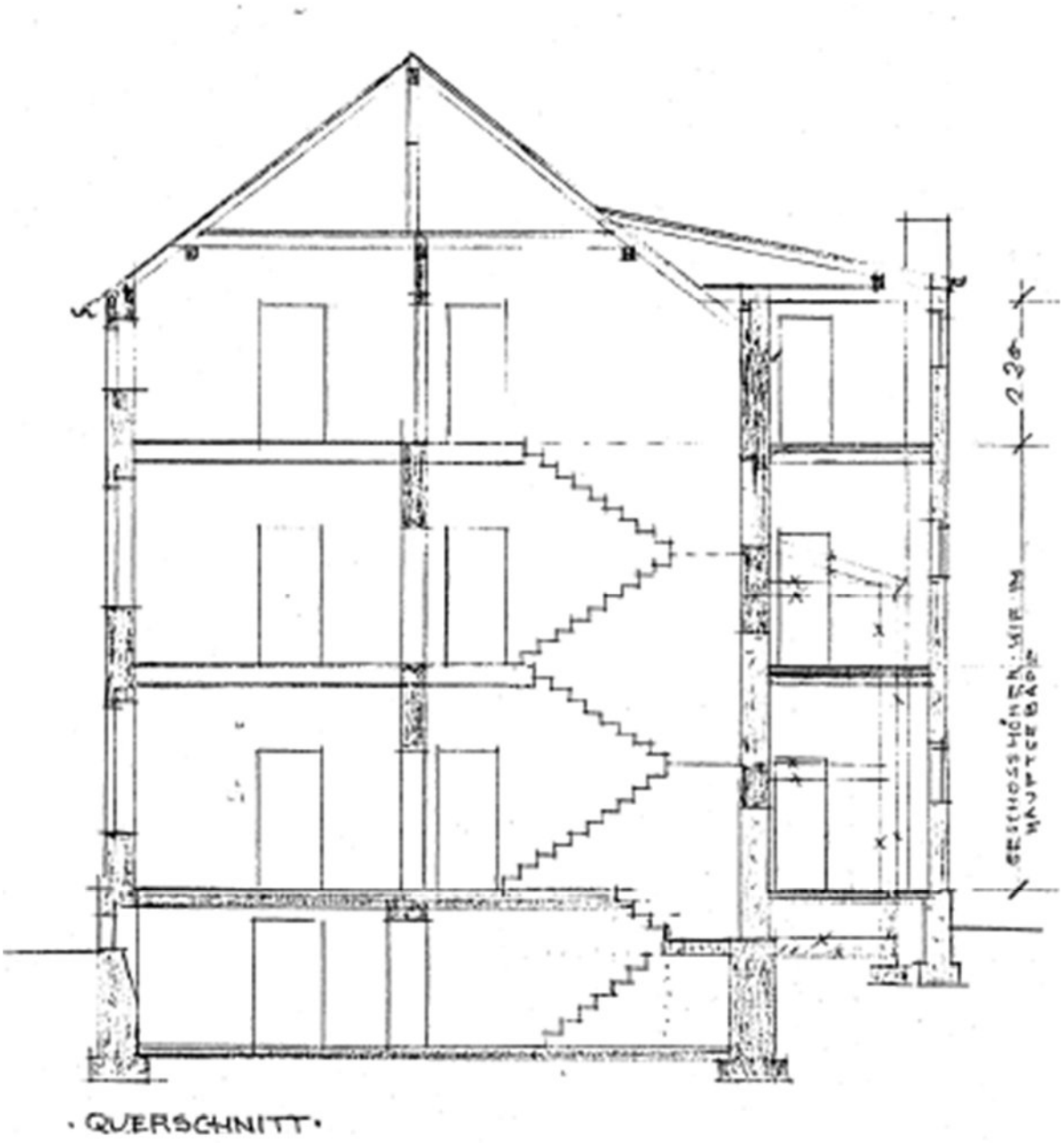
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Schnitt

10.7 Fotos

10.7.1 Außenfotos



Südostansicht



Südansicht



Blick Richtung Osten





Hauseingangstür



Hauszugang



Garten