



Datum: 06.01.2026

Gutachten-Nr.: 6431-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau,
Dreifachgarage und Nebengebäude
bebaute Grundstück in
Romachstraße 6, 58135 Hagen



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: Haspe
Blatt: Teil aus 7520
Gemarkung: Haspe
lfd. Nr. 2
Flur: 50
Flurstück: 120
Auftraggeber: Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 46/25
Wertermittlungsstichtag: 20.08.2025

Verkehrswert (unbelastet): 300.000,- €

in Worten: dreihunderttausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 9-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung.....	16
4.1	Gebäude	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetische Qualität.....	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung.....	17
4.2	Raumeinteilung	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 4.....	26
4.6	Beschreibung des Bauteils 5.....	26
4.7	Beschreibung des Bauteils 6.....	27
4.8	Außenanlagen.....	28
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5.1	Baumängel und Bauschäden	29
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	30
5.3	Überbau	30
6	Grundstückszubehör	31
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	32
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	33
9	Verkehrswertermittlung	34
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	34
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
9.3	Bodenwertermittlung	37
9.4	Sachwertermittlung	39
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	40
9.4.3	Sachwertberechnung	43
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	44
9.5	Ertragswertermittlung	49
9.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	49
9.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	50
9.5.3	Ertragswertberechnung.....	53
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	54
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	57
10	Lasten und Beschränkungen	58
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	59
12	Anlagen	60
12.1	Lagepläne	60
12.2	Flurkarte	62

12.3	Luftbilder	63
12.1	Auskünfte	64
12.1.1	Baulastauskunft.....	64
12.1.2	Altlastenauskunft.....	65
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	66
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	68
12.1.5	Wohnungsbindung	70
12.1.6	Bergbauauskunft	71
12.1.7	Auskunft häuslichen Abwässer	73
12.2	Grundrisse /Schnitt.....	74
12.3	Fotos	76
12.3.1	Außenfotos.....	76
12.3.2	Kellergeschoss.....	80
12.3.3	Wohnung Nr. 2- Erdgeschoss	81
12.3.4	Wohnung Nr. 1 – Obergeschoss.....	83
12.3.5	Dachgeschoss.....	86

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 46/25
Auftrag vom:	23.07.2025 (Posteingang: 28.07.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau, Dreifachgarage und Nebengebäude
Derzeitige Nutzung und Vermietungsverhältnis:	Das Wohnhaus, die Garagen und Nebengebäude werden eigengenutzt. Die Erdgeschosswohnung steht leer.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025
Qualitätsstichtag:	20.08.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 20.08.2025 Teilnehmer: Eigentümer (Herr T.) und M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten

der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen Wohnhaus mit Anbau (Bauteil 1, 2 und 3) vorausgesetzt.

Für die nachträglich errichteten Bauteile 4, 5 und 6 kann anhand der Baujahre jedoch festgestellt werden, dass diese ohne Baugenehmigung errichtet worden sind.

Es ist lediglich die Baugenehmigung des Bauteils 2 in der Bauakte vorhanden.

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.

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Hagen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen
- Baulastenauskunft der Stadt Hagen
- Altlastenauskunft der Stadt Hagen
- Auskunft der Stadt Hagen 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 Hagen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
- aktueller Mietspiegel 2023 über nicht preisgebundene Wohnungen in Hagen
- Auskunft der Stadt Hagen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, örtliches Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: Wikipedia

Bundesland: NRW

Kreis: Unna

Stadt: Hagen

Ortsteil: Haspe

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets. Hagen wird oft als „das Tor zum Sauerland“ bezeichnet.

Die Großstadt Hagen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie im Regionalverband Ruhr und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Hagen ist der Sitz eines Amts-, Land- und Arbeitsgerichts sowie mehrerer überregional bedeutender Institute und Verwaltungsbehörden.

Hagen ist außerdem Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands. Seit 2012 führt Hagen offiziell den Namenszusatz *Stadt der FernUniversität*; der Zusatz ist in dieser Schreibweise auf dem Ortsschild vermerkt. Die Einwohnerzahl von Hagen beträgt ca. 190.000 (Stand: 31.12.2024)

Hagen gliedert sich in fünf Stadtbezirke mit insgesamt 186.465 Einwohnern (2013). Es sind die Stadtbezirke Mitte, Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg.

In den dichtbesiedelten Tälern von Volme und Ennepe sowie im Hagener Norden entspricht das gewachsene Stadtbild der typischen Baugestalt von Ruhrgebietsstädten. Topografisch ist Hagen mit den südlichen Stadtteilen von Bochum, Essen und Mülheim vergleichbar. In den nach der Gebietsreform 1975 angegliederten südlichen Stadtgebieten, welche nur dünn besiedelt sind, zeigt sich ein Landschaftsbild, das eher sauerländisch anmutet – mit Bergen, Seen und Wäldern.



Stadtbezirke und -teile von Hagen

Mikrolage:

Das zu bewertendes Grundstück befindet sich südwestlich des Stadtzentrums von Hagen, im Stadtteil Haspe, in verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück liegt an der Romachstraße, einer untergeordneten Erschließungsstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Es befindet sich auf der Ostseite der Straße. Es ist das letzte Wohnhaus, das von dieser Straße aus angefahren werden kann. Die Straße ist eine Sackgasse und kann im Süden nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die nähere Umgebung ist gemischt strukturiert. Nordöstlich des Grundstücks befinden sich in ca. 100 m überwiegend Wohngebäude. Westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, erstreckt sich der Hammerteich mit angrenzenden Grünflächen. Im rückwärtigen Bereich schließen größere Waldflächen an, die sich bis zur Straße „Im Hanewinkel“ erstrecken. Südwestlich befinden sich Teile eines Gewerbegebiets entlang der Voerder Straße.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur sind im Stadtteilzentrum Haspe vorhanden und in kurzer Entfernung erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen im Umfeld, unter anderem durch den Hammerteich und das südlich gelegene Freibad Hestert.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Hagen:	4,4 km
Bushaltestelle:	450 m
Hauptbahnhof:	4,3 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,8 km
Flughafen Dortmund:	36 km
Kita:	950 m
Grundschule:	700 m
Gesamtschule:	1,4 km
Gymnasium:	1,5 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 4,4 km entfernten Stadtkern von Hagen vorhanden.

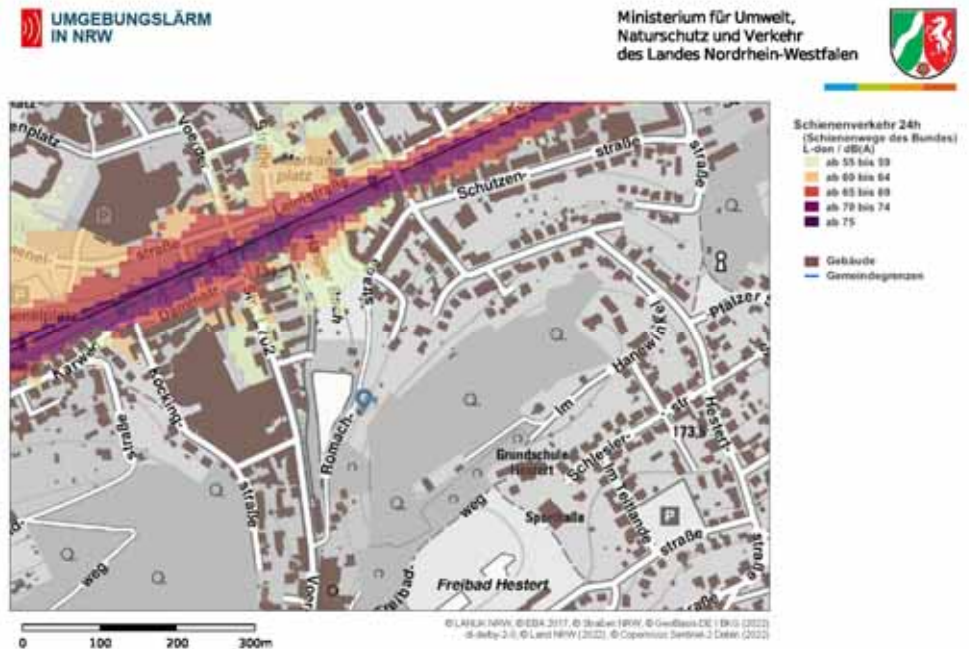
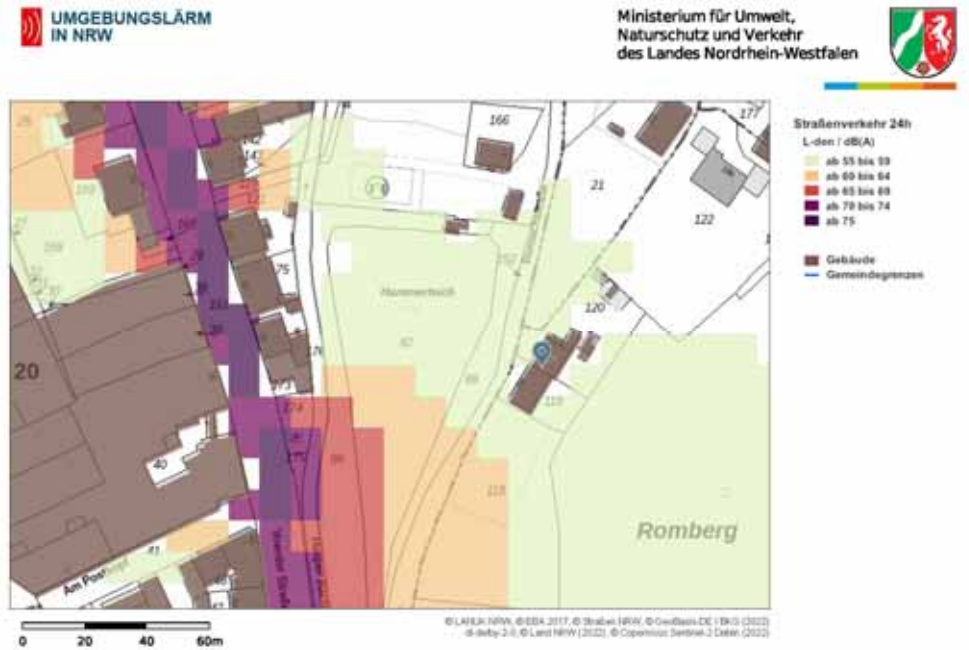
Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Hagen abgedeckt.

Wohnlage:

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

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

Immissionen: Leichte Lärmbelästigungen durch die westlich verlaufende Voerder Straße 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 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	190.490	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,7	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,3	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,1	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,0	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,2	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,5	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	16,5	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,7	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	43,8	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	44,4	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,0	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,1	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,6	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,3	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,4	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m ²)	42,4	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	23,0	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	14,0	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	28,0	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	11,1	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	29,3	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	26,1	27,9	16,5
Altersarmut (%)	5,7	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	17,7	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	14,8	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. :	30,5 m
mittlere Breite, ca. :	36 m
Grundstücksgröße:	900 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform, starke Hanglage

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss

Lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde (Teil des Umweltamtes der Stadt Hagen existiert kein Abwasseranschluss.

Die häuslichen Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in das Grundwasser eingeleitet (4-Kammer-Kleinkläranlage (System Schreiber).

Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.02.2006 ist jedoch zwischenzeitlich abgelaufen (...) Eine Verlängerung kann derzeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden (...).
Ein Neubau einer vollbiologisch arbeitenden Kleinkläranlage müsste hier kurzfristig eingeplant werden.“

Aufgrund der Auskunft werden Kosten für eine neue Kleinkläranlage wertmindernd berücksichtigt.

Die Kosten werden aufgrund der erschwerten Bedingungen mit 20.000 € geschätzt.

Kleinkläranlage:

Eine Uponor-Anlage steuert das Pumpwerk für die Kläranlage, die das Abwasser des Nachbarn und des Bewertungsobjektes ableitet und zweimal jährlich geleert wird. Die Steuerung befindet sich im Kellergeschoss.

In Abteilung II des Grundstücks ist kein Nutzungsrecht des Nachbarn eingetragen, sodass eine Mitbenutzung der Kleinkläranlage für ihn rechtlich nicht gesichert ist.

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Die Romachstraße ist keine Erschließungsanlage, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung

der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z. Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück nicht zu zahlen sind.

(...) Diese Bescheinigung unterliegt daher keiner rechtlichen Bindung und hat lediglich informatorischen Charakter. Es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. (...).“

topographische Lage:

sehr starke Hanglage (von Ost nach west stark abfallend)



Straßenart:

Anliegerstraße. Sackgasse

Straßenausbau:

Die Romachstraße ist 1-spurig asphaltiert, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße:

von der Straße steigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgaragen

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit:

„Das o. g. Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen eingetragen. Informationen oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen hier ebenfalls nicht vor.

Das vom Umweltamt geführter Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.“

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 Auskunftsreich 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 22.04.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Haspe

Blatt: Teil aus 7520

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Haspe

Flur: 50

Flurstück: 120

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Romachstraße 6

Größe: 900 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 22.04.2025

Anmerkung:

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

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

3.2 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 zu Lasten des o. g. Grundstücks im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Grundstück mit Bescheid Nr. 5002/2023 vom 02.05.2023 mit Landesmitteln gefördert ist daher eine Zweckbindung zur Eigennutzung besteht, solange die Fördermittel valutieren. Weitere Verpflichtungen wie eine Mietbindung bestehen nicht. Im Fall der Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung mit dem Zuschlag, sofern die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek erlischt. Zudem besteht noch ein Darlehen bei der NRW.BANK.

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Grünfläche/ Waldfläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück liegt in einem Bereich, der nach § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Es liegt weder in Entwicklungs-, Sanierungs- oder Erhaltungsbereichen noch im Geltungsbereich von Gestaltungs-, Veränderungssperren- oder Vorkaufsrechtssatzungen und ist nicht als Baudenkmal eingetragen. Darüber hinaus bestehen derzeit keine neuen Planungskonzepte oder städtebaulichen Planungen für das Grundstück.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), 2-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert
Bauteil 2:	Anbau, 1-geschossig, mit Flachdach, nicht unterkellert
Bauteil 3:	Anbau an Bauteil 1 (vermutlich ehem. Stallgebäude), mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, vollunterkellert, 1-geschossig
Bauteil 4:	Gartenhaus
Bauteil 5:	Dreifach-Massivgarage mit Flachdach
Bauteil 6:	Nebengebäude (Gartenhaus), nicht unterkellert, Satteldach, 1-geschossig
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	Folgende wesentliche Modernisierungsmaßnahmen und Umbauarbeiten wurden durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Zweifamilienhaus BT 1 Der Innenausbau wurde überwiegend nach 2021 komplett erneuert (Türen, Oberbeläge, Elektrik, Heizkörper), Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss wurden neu eingebaut und Bad im Dachgeschoss wurden saniert.

Küche: Die Küche wurde mit einem anderen Zimmer zusammengelegt. Die Wände wurden in diesem Zuge teilweise neu verputzt und gestrichen.

- ⊘ Fenster wurden überwiegend im Jahr 2000 erneuert
 - ⊘ Ostfassade mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet, Nordfassade mit Kunstschieferverkleidung; Südfassade mit nachträglichem Klinker
 - ⊘ Dacheindeckung
 - ⊘ Heizkörper
- Anbau BT 3 (Elternschlafzimmer und Badezimmer): Dieser Bereich wurde nach 2021 komplett neu ausgebaut. Dabei wurden die Bodenplatten mit OSB-Platten und Laminat ausgelegt. Das Bad und Gäste-WC saniert.
 - Bauteil 5: Eine bestehende Einzelgarage wurde im Zuge der Erweiterung um zwei weitere Garagen saniert und modernisiert.

Bauteil:	1	2	3	5	6
Baujahr:	ca. geschätzt 1900	1965	geschätzt 1900	geschätzt 2000	geschätzt 2000
Alter:	ca. 125 Jahre	60 Jahre	125 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 35 Jahre	35 Jahre	35 Jahre	35 Jahre	35 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Bauteil 1 und Bauteil 3:
 Das Ursprungsbaujahr des Gebäude ist nicht bekannt. Aufgrund der Gewölbekappendecke im Kellergeschoss lässt sich ableiten, dass das Gebäude um die Jahrhundertwende 1900 errichtet wurde. Insofern müsste es sich um ein Fachwerkgebäude handeln, dass nachträglich verkleidet wurde. Aus den vorliegenden Bauakten lässt sich definitiv ableiten, dass es zumindest vor 1951 errichtet wurde.

Das Bauteil 3 wurde nach 2021 nachträglich ohne Baugenehmigung zu Wohnraum ausgebaut. Hierfür müsste nachträglich eine Nutzungsänderung beantragt werden. Aufgrund der geringen Raumhöhe von nur ca. 2,18 ist aus sachverständiger Sicht eine Baugenehmigung nicht möglich, da für Aufenthaltsräume laut Landesbauordnung eine Raumhöhe von mindestens 2,30 m erforderlich ist. Dies kann jedoch nur durch einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden und ist nicht Aufgabe dieser Verkehrswertermittlung. Aufgrund der Ausbauqualität wird sachverständig rein für die Zwecke dieser Wertermittlung das Bauteil 3 als Wohnraum bewertet, da durchaus auch eine Duldung seitens des Bauamtes erteilt werden könnte. Für die nachträgliche Nutzungsänderung (Planung- und Genehmigungsgebühren) werden **3.000 €** wertmindernd ge-

schätzt.

Bauteil 2 wurde gem. Bauakte nachträglich 1965 errichtet.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung, tlw. einfache Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: 4-Kammer-Kleinkläranlage (System Schreiber)

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Keller:

- Flur
- Öltanklagerraum
- Heizungsraum (2 Stufen tiefer)

Wohnung 2:

Erdgeschoss:

- Flur
- Schlafen 1
- Küche mit Essbereich (Durchgangsraum)
- Wohnen
- Durchgangsflur
- Abstellraum (gefangener Raum)
- Terrasse

Wohnung 1:

Obergeschoss:

- Diele
- Wohnen/Essen
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- Schlafen
- Dusche/WC (gefangener Raum)
- Küche mit Essplatz
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Flur
- Bad
- Kind 1
- Kind 2

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

überwiegend zweckmäßig;
lediglich die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss ist etwas ungünstig zugeschnitten (Durchgangsraum, gefangener Raum)

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Wohnhaus (BT 1,2,3)

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk Fachwerkkonstruktion
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk, Fachwerkkonstruktion
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Fachwerkkonstruktion, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	tlw. Stahlbetondecke, tlw. Gewölbe-Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach, tlw. Flachdach	
Dachkonstruktion:	BT 1: Sparrendach, BT2: Holzbalkendecke	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen, tlw. Bitumenschweißbahn	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Faserplattenverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, tlw. aus Kunststoff	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz mit Anstrich, straßenseitig: Klinker in Natursteinoptik, Sockelbereich: Putz Giebelseite mit Kunstschieferverkleidung	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Natursteinplatten (4 Stufen)

	Kellertreppe:	Stahlbeton
Innentreppen:	EG - DG:	Holzterppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen, nachträglich mit Laminat belegt
	SB:	Holzfallleiter
Treppenhaus:	Wandbelag:	Laminat
	Treppengeländer:	Holzkonstruktion mit Holzhandlauf
Hauseingangstüren:	1 flg. Kunststoffkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss	
	einfache Terrassentür, voll verglast, mit innenliegenden Sprossen, mit Zylinder-Einsteckschloss	
	1-flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast, mit 3-fach-Isolierverglasung, mit seitlich feststehendem Element mit Isolierverglasung	
Kellerausgangstür:	1-flg. Kunststoffkonstruktion mit Teilverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Stützwände	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Wohnhaus (BT 1,2,3)

Kellergeschoss:

Heizungsraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	verputzt
Deckenbelag:	Gewölbedecke, verputzt

Öltank-Lagerraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	tlw. Fliesen, tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbetondecke

Sonstiges: Hier befindet sich ein zeitgemäß eingebauter Sicherungskasten (im Jahr 2000) und zwei Stromzähler

Es gibt drei Kunststoffbatterietanks mit je 800 Litern Fassungsvermögen.

Wohnung 1:

Obergeschoss:

Ausstattung der Räume

Bodenbelag:	durchgehend Laminat
Wandbelag:	überwiegend glatter Putz, Wohnzimmer: Reibputz mit Anstrich Gespachtelt und angestrichene Gipskartonplatten, Außenwand mit Gipskarton verkleidet, Hauswirtschaftsraum: tlw. ca. 1 m hoch Fliesen
Deckenbelag:	tlw. abgehängt mit integrierten Leuchten
Sonstiges:	unter der Treppe befindet sich eine kleine Abstellkammer

Windfang: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Walmdachkonstruktion, Betondachpfanneneindeckung, Decke mit Feuchtraumpaneelen

Gäste-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1 Meter hoch gefliest, darüber Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Decke, teilweise mit integrierten Leuchten

Ausstattung: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank

Elternschlafzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Decke mit integrierten LED-Leuchten

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1 Meter hoch gefliest (im Duschbereich raumhoch)
Deckenbelag:	abgehängte Decke mit integrierten Leuchten
Ausstattung:	Waschbecken mit Unterschrank, Dusche mit Echtglas-Schiebetür, motorische Zwangsentlüftung vorhanden, keine Tür

Dachgeschoss:

Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch gefliest, ansonsten Gipskarton mit Anstrich
Deckenbelag:	mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung:	Doppelwaschbecken mit wandhängendem Unterschrank, ebenerdige Dusche, eine Stufe höher, mit Rinne, Regendusche, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Dusche hat keine Scheibe

Kinderzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich

Spitzboden:

Bodenbelag:	tlw. lose verlegte Steinwolle
Dachschräge:	Dachhaut mit Alu kaschiert, mit Folie verkleidet, nicht gedämmt

Dachgeschoss Bauteil 3

Bodenbelag:	Spanplatten, darauf Textil
Dachschräge:	Feuchtraumpaneele
Sonstiges:	Nutzung: nur als Stauraum zulässig, höchste Raumhöhe 1,52 m

Wohnung 2:

Erdgeschoss:

Ausstattung der Räume

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten, tlw. Fliesen, tlw. Laminat, Klickvinyl auf Fliesen im Essbereich
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Sonstiges: Decken sind Holzbalkendecken, teilweise sind die Holzträger verkleidet oder abgehängt mit integrierten LED-Leuchten. Raumhöhe ist sehr niedrig (z.B. im hintersten Abstellraum 2,03 m, in der Küche 2,31 m, unter Deckenträger 2,05 m)

Wände sind teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet, da wo ursprünglich Türen oder Durchbrüche waren.

Elektrik/Leitungen:
unverkleidete Strom- und Heizkörperleitungen in der Küche an der Außenwand, teilweise fehlen Schalterabdeckungen.

Bad

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Ausstattung: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
insgesamt einfache Ausstattung und Qualität

Fenster: KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung
EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff
DG: Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren: KG: Metalltür, einfache Ausführung
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Terrassentüren: 2-flg. Dreh-/Kipptür, mit Rollläden in Kunststoff, außen angebracht
2-flg. Kunststoffkonstruktion mit Rollläden aus Kunststoff, motorisch betrieben

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz, durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	<p>Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.</p> <p>Der Zustand der Wohnung Nr. 1 ist als durchschnittlich einzustufen. Der Zustand der Wohnung Nr. 2 ist als mäßig einzustufen.</p> <p>Die nach dem Erwerb vorgenommenen Renovierungen zeichnen sich durch handwerkliche Mängel wie unsachgemäß montierte Türcargen, unsauber verlegte Laminatböden mit Stolperkanten sowie offen liegende Versorgungsleitungen aus. Zudem sind viele Arbeiten unvollständig geblieben, was sich in fehlenden Schalterabdeckungen, einer Duschkabine ohne Trennscheibe sowie großflächig abplatzenden Fliesen im Anbau widerspiegelt.</p>
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher tlw. unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 4

Gerätehaus:
massiv gemauert, Putz, verputzte Fassade, mit Stahltür, seitlich eine Überdachung mit Wellplatteneindeckung aus Blech

4.6 Beschreibung des Bauteils 5

Dreifach-Garage, massiv gemauert, mit Flachdach

Tore:	nicht vorhanden
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Klinker
Regenfallrohre:	Zink
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Holzbalkendecke

Nutzung: Die linke Garage (genehmigte Garage) wird offensichtlich als Garage genutzt. Die beiden nachträglich ohne Baugenehmigung errichteten Garagen werden als überdach-

te/umschlossene Terrasse genutzt. Es gibt keine Trennwand zwischen diesen beiden Garagen.

Der im Jahre 2002 eingereichte Bauantrag für die Errichtung einer Doppelgarage an die bestehende Garage wurde durch die Eigentümer wieder zurückgezogen, da seitens der Bauaufsicht eine Baugenehmigung aus diversen Gründen nicht gewährt worden wäre.

Trotzdem ist die Doppelgarage ohne Baugenehmigung errichtet worden. Es wird allerdings als überdachte Terrasse genutzt und hat keine Garagentore.

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung werden hierfür ab-risskosten in Höhe von **3.000 €** in Ansatz gebracht.

4.7 Beschreibung des Bauteils 6

Gartenhaus, massiv gemauert, als Abstellraum genutzt, mit Satteldach

Fassade:	Putz
Dachkonstruktion:	Holz
Dacheindeckung:	lasierte Tondachpfannen
Fenster	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Rinnen- und Fallrohre:	Zink
Eingangstür:	Kunststoffkonstruktion
Bodenbelag:	grob abgezogener Beton
Wandbelag:	Mauerwerk, ohne Innenputz
Deckenbelag:	Holzbalkendecke

Dieses Nebengebäude wurde ebenfalls, vermutlich im Jahre 2000, ohne Baugenehmigung errichtet.

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung werden hierfür ab-risskosten in Höhe von **5.000 €** in Ansatz gebracht.

4.8 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss	
Entsorgung:	Kleinkläranlage	
Stellplätze:	für 2-3 PKW, im Hofbereich, befestigt mit wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen	
Befestigungen:	Zugang: Zufahrt/ Hofbereich: Terrassen: vor den Garagen: Weg am Haus:	großformatige Betonwerksteinplatten wasserdurchlässige Betonpflastersteine tlw. Betonwerksteinplatten, tlw. Bruchstein-Granitfliesen wasserdurchlässige Betonpflastersteine Fliesen
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend hochgewachsene Sträucher und Büsche	
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in einfacher Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellkunststoffplatten -ohne Wert Hangabfangung mit Betonfertigkübel (8 Reihen)	
Einfriedungen:	tlw. hohe Koniferen, hangseitig: ca. 3 m hoch mit Betonfertigkübeln	
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich 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.

Allgemeine und äußere Mängel

- Fehlender Bodeneinlauf vor dem tiefergelegenen Kellereingang, dadurch Wasseransammlungen und Rückfluss in den Keller.
- Versotteter Schornstein am Hauptgebäude, der sanierungsbedürftig ist.

Kellergeschoss

- Starke Feuchtigkeitsschäden am Boden und Wänden

Erdgeschoss (Wohnung Nr. 2)

- Starke Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk im Esszimmerbereich durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk im hinteren Schlafzimmer unter dem Fensterbereich
- niedrige Raumhöhen (z. B. 2,03 m im Schlafzimmer, 2,10 m im Bad)
- Unverkleidete Strom- und Heizungsleitungen an der Küchenaußenwand
- Mangelhafte Ausführung der Bodenbeläge (Laminatanschlüsse nicht fachgerecht, teilweise fehlende Fliesen)
- Beschädigtes Glaselement an der Terrassentür
- Defekter Rollladen im hinteren Schlafzimmer (hängt von der Wand, Schiene fehlt)
- Teilweise verrostete Heizkörper und ein demontierter Heizkörper
- Beschädigtes Türblatt und teilweise fehlende Elektroschalter-Abdeckungen
- Allgemeiner Zustand: Renovierungsbedürftig mit mangelhaften vorangegangenen Renovierungen

Obergeschoss (Wohnung Nr. 1)

- Großflächig abgeplatzte Wandfliesen im Gäste-WC durch Feuchtigkeit (aufsteigend oder von außen)
- Aufsteigende Feuchtigkeit an der Außenwand (ca. 30 cm hochgezogen)
- Feuchtigkeitsspuren an der Flurdecke
- Leichte Schiefelage des Bodens im Elternschlafzimmer Richtung Hang.
- Mangelhaft eingebaute oder beschädigte Türzargen Dachgeschoss
- Stark verschimmeltes Dachflächenfenster über der Treppe (erneuerungsbedürftig)
- Mangelhaft angebrachte Türzargen
- Stolperkante im Übergang vom Flur zum Badezimmer
- Duschbereich ohne Trennscheibe

Nebengebäude (Gartenhaus)

- Starke Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand zum Hang
- Geplatzte Steine durch Frostschäden
- Innenzustand ist Rohbau (fehlender Putz)

Zusammenfassend lässt sich das Objekt als Gebäude mit erheblichem Instandsetzungsstau beschreiben, wobei insbesondere die Feuchtigkeitsproblematik und die mangelhafte Ausführungsqualität früherer Arbeiten hervorstechen.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Bauteil 3 :

Für die nachträgliche Nutzungsänderung (Planung- und Genehmigungsgebühren) werden **3.000 €** wertmindernd geschätzt.

Bauteil 5 (Garagen):

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung werden hierfür Abrisskosten in Höhe von **3.000 €** in Ansatz gebracht.

Bauteil 6:

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung werden hierfür Abrisskosten in Höhe von **5.000 €** in Ansatz gebracht.

Kosten für eine neue Kleinkläranlage: **20.000 €**

5.3 Überbau

Das Bauteil 5 – Garagen sind auf das Flurstück 122 des Nachbarn übergebaut. Der Überbau beträgt ca. 0,40 m x 9,30m = 3,72 m².

Das Bauteil 4 – Abstellraum ist auf das Flurstück 122 des Nachbarn übergebaut. Der Überbau beträgt ca. 0,40 m x 5,70 m = 2,28 m².

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

„§ 912 BGB- Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend..

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

Zwar hat der Eigentümer einen Wertnachteil aufgrund des Überbaues. Jedoch hat er aber auch gleichzeitig ein Anrecht auf Zahlung einer sog. Überbaurente. Die Überbaurente berechnet sich auf Grundlage des Bodenwertes zum Stichtag des Überbaues.

Aufgrund der geringen Fläche wird auf eine weitere detaillierte Berechnung der Überbaurente und des Wertvorteils verzichtet, da sich hier Wertvorteil und Wertnachteil insgesamt aufgeben. Die Ergebnisse lägen zudem im Rundungsbereich einer Verkehrswertermittlung.

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Die Maße wurden aus Tim-Online.nrw.de abgegriffen. Dabei handelt es sich um überschlägige Abmessung, sind aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit.

Bauteile		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG geschätzt	9,90	4,50	1	44,55
	EG	9,90	9,10	1	90,09
	OG	9,90	9,10	1	90,09
	DG	9,90	9,10	1	90,09
				Summe	314,82
Bauteil 2	Anbau	1,80	3,30	1	5,94
Bauteil 3	EG	6,90	3,60	1	24,84
	OG	6,90	3,60	1	24,84
	DG	6,90	3,60	1	24,84
				Summe	74,52
			BT 1-3	Summe	395,28
Bauteil 4	Abstellraum	5,70	3,40	1	19,38
Bauteil 5	Garagen	9,30	6,25	1	58,13
Bauteil 6	Gartenhaus	6,74	4,10	1	27,63

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 85 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
 ausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen entnommen.

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

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):		900 m ²
davon:		
Bauland		650 m ²
Wald (Steilhangbereich)		250 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		85 €/m ²
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
<hr/>		
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		85 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		85 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	650	85,00 €	55.250,00 €
Wald (Steilhang)	250	1,00 €	250,00 €
<hr/>		Summe	55.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	56.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Steilhanggrundstück:

Eine ca. 250 m² große Teilfläche ist Waldfläche in Steilhanglage; eine wirtschaftliche Nutzung ist kaum möglich. Für schlecht erreichbare Waldflächen (Hanglagen) beträgt der Bodenwert gem. Grundstücksmarktbericht 0,65 €/m² (ohne Aufwuchs). Aufgrund der geringen Flächengröße und der Hausnähe wird der Bodenwert sachverständig mit 1,00 €/m² angesetzt.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	395,28 m ²
Baupreisindex (BPI) 20.08.2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	760,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.440,96 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	569.582,67 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	6.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	575.582,67 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• prozentual	56,25 %
• Betrag	323.765,25 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	251.817,42 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	251.817,42 €

Gebäudesachwerte insgesamt		251.817,42 €
Sachwert der Außenanlagen	+	12.590,87 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	264.408,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	56.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	320.408,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	352.449,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	-	53.000,00 €
	=	299.449,12 €
	rd.	300.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,3	0,7		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	33,9 %	63,1 %	3,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	33,9	232,21
3	785,00	63,1	495,34
4	945,00	3,0	28,35
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			755,90
gewogener Standard =			2,7

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		755,90 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,94
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	746,07 €/m² BGF
	rd.	746,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: KG, EG, FD o. flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	735,00	33,9	249,16
3	845,00	63,1	533,20
4	1.020,00	3,0	30,60
5	1.275,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			812,96
gewogener Standard =			2,7

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 812,96 €/m² BGF
 rd. 813,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	746,00	314,82	80	597,00
Gebäudeteil 2	813,00	80,46	20	163,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				760,00

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Stützwände	5.000,00 €	
Eingangstreppe	1.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird gem. Gutachterausschuss mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in

ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Hier ist auch das Bauteil 4 berück-sichtigt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (251.817,42 €)	12.590,87 €
Summe	12.590,87 €

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 al-lerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesent-liche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen un-mittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	3,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	10,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fikti-

ven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 45 Jahren =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

In Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Grundstücksmarkt ein Sachwertfaktor von 1,10, somit ein Zuschlag von 10%, angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Siehe Punkt 5	-53.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -22.000,00 €• wirtschaftliche Wertminderung -31.000,00 €• Überbau - Wertneutral	
Summe	-53.000,00 €

9.5 Ertragswertermittlung

9.5.1 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 Vergleichsverfahren (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.

9.5.2 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 Wertermittlungstichtag, 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 (Modellkonformität) 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 Instandhaltungsschau 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.

9.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	2	Wohnen EG	84,37		5,80	489,35	5.872,20
	1	Wohnen OG-DG	129,91		6,75	876,89	10.522,68
Summe			214,28	-		1.366,24	16.394,88

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.394,88 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) – **4.045,82 €**

jährlicher Reinertrag **= 12.349,06 €**

Reinertragsanteil des Bodens
 2,00 % von 56.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **1.120,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 11.229,06 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer × **24,999**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 280.715,27 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 56.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 336.715,27 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **53.000,00 €**

Ertragswert **= 283.715,27 €**

rd. 284.000,00 €

9.5.4 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.

Mietermittlung gem. Mietspiegel 2023:

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/Abschläge	WE 1	WE 2
			Beurteilung	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte)	-7 bis -3 %		
	mittel (16 - 22 Punkte)	-3 bis +2 %	2%	2%
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte)	+3 bis +18 %		
Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ²	+14 bis +1 %		
	46 m ² bis 99 m ²	0 %		0%
	100 m ² bis 160 m ²	-1 bis -2 %	-2%	
Balkon / Loggia	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)	+2 bis +6 %		
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+3 bis +6 %	3%	3%
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	-5 %		
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	+6 %		
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	-2 %		-2%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	+3 %		
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	+7 %	7%	0%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	+1 %	1%	0%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	+2 %	2%	0%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	+5 %	3%	5%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen	je nach Einzelfall zu beurteilen	niedrige Raumhöhe		-5%
		Summe der Zu- und Abschläge:	16%	3%
Nettokaltmiete	Standardwohnung Baujahre bis 1994		€/m ²	€/m ²
	Ausstattung	mittel	5,60	5,60
Zu- und Abschläge			0,90	0,17
Anpassung für die weitere Entwicklung des Mietmarktes zum Mietspiegel 2023			0,25	0,25
			6,75	5,77
	ortsübliche Vergleichsmiete	rd.	6,75	5,80

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 Wohnen EG – WE 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.181,18
Mietausfallwagnis	2,00	----	117,44
Summe			1.657,62 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen OG-DG -WE 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.818,74
Mietausfallwagnis	2,00	----	210,45
Summe			2388,19 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (%)	Anzahl Kaufälle	Vertragsjahre	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Norm. Kaufpreis (€/m ²)	Netto-Kaltmiete (€/m ²)	Bew. Kosten (% Rohertrag)	wirtsch. affl. RND (Jahre)	GN D (Jahre)
Zweifamilienhäuser	1,4 ± 1,1	26	1	195 ± 40	1.744 ± 417	7,20 ± 0,4	24 ± 2	24 ± 6	80

Der Liegenschaftszinssatz wird für Zweifamilienhäuser mit 1,40 %, mit einer Standardabweichung +/- 1,1 %, angegeben.

Unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wie längeren Restnutzungsdauer, Lage und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten

oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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	-53.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -22.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung -31.000,00 €	
• Überbau - Wertneutral	
Summe	-53.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **284.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau und Dreifachgarage bebaute Grundstück in **Romachstraße 6, 58135 Hagen**

Grundbuch von:	Haspe
Blatt:	Teil aus 7520
Gemarkung:	Haspe
Flur:	50
Flurstück:	120

zum Wertermittlungsstichtag **20.08.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

300.000,- €

in Worten: dreihunderttausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	253,88 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-240,28 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.360,05 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,75
Verkehrswert/Reinertrag:	23,51

10 Lasten und Beschränkungen

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

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 22.04.2025

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

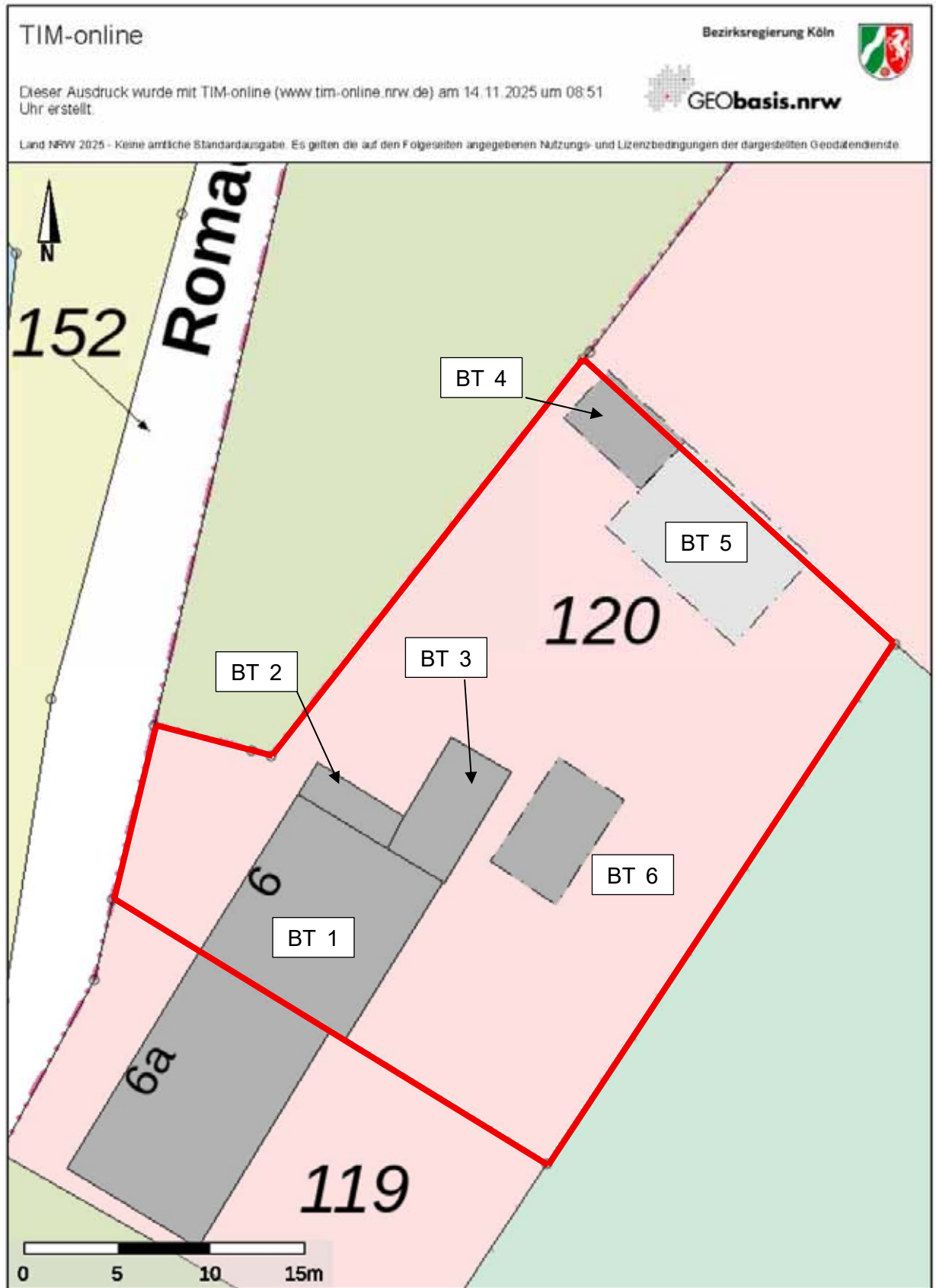
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 06.01.2026

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.

12.2 Flurkarte

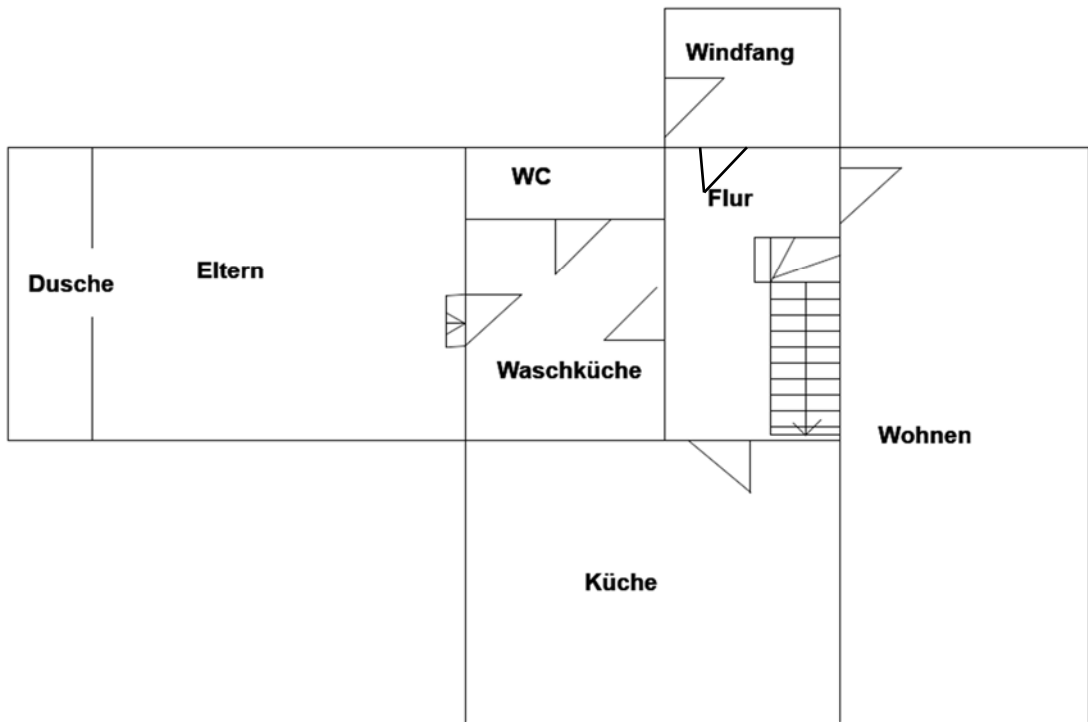


12.3 Luftbilder

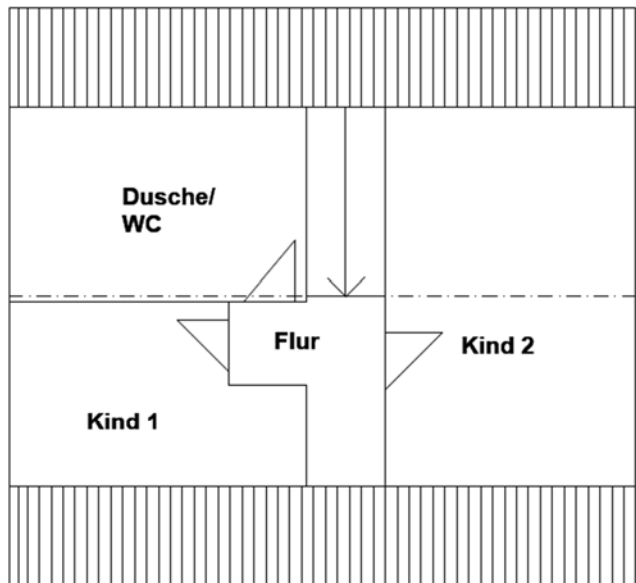


12.2 Grundrisse /Schnitt

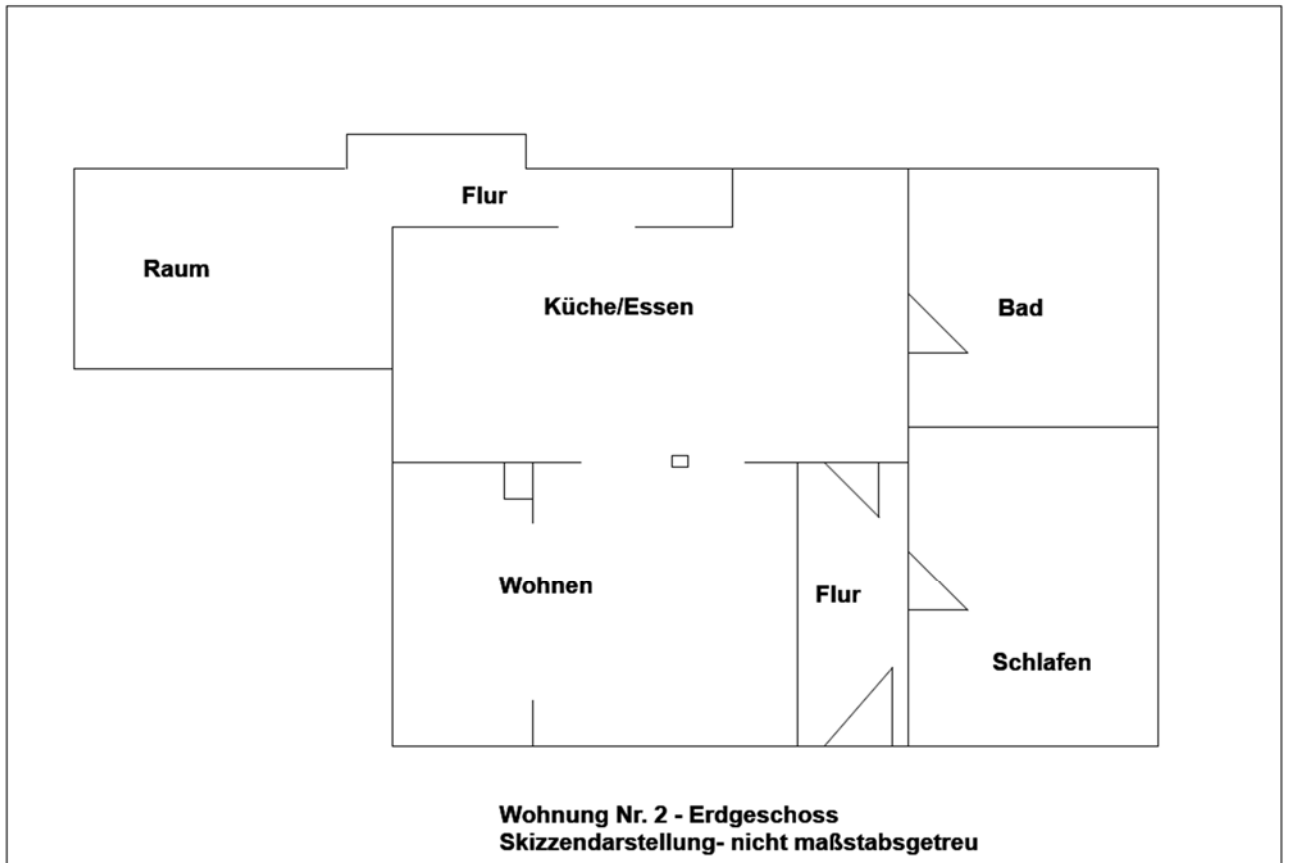
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Wohnung Nr. 1 - Obergeschoss
Skizzendarstellung- nicht maßstabsgetreu



Wohnung Nr. 1 - Dachgeschoss
Skizzendarstellung- nicht maßstabsgetreu



12.3 Fotos

12.3.1 Außenfotos



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Terrasse zu Wohnung Nr. 2



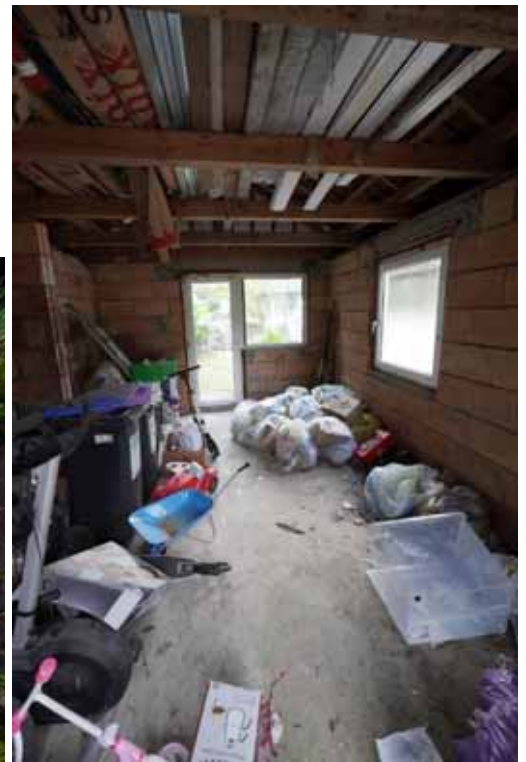
Zufahrt Richtung Norden



BT 5 Garagen



Garagen



Bauteil 6-Gartenhaus

