

# Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle  
PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Altena  
Abteilung 05  
Gerichtsstr. 10

58762 Altena

**Daniel Naumann**

Worthstr. 26 b  
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97  
Fax.: 02351 - 96 30 98  
info@svb-naumann.de

27.08.2025

**In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil  
der Anlagen nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.)  
Das Originalgutachten kann nach vorheriger  
Terminabsprache in der  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Altena eingesehen  
werden.**

## **Gutachten**

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB  
für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück

**Nordstr. 28, 58762 Altena**



**Geschäftsnummer:** 05 K 16/24

**Art der Liegenschaft:** Einfamilienhaus, freistehend

**Verkehrswert „lastenfrei“:** 159.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 66 Seiten  
Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|  |   |    |
|--|---|----|
| 1.   | Aufgabenstellung .....                                      | 3  |
| 2.   | Zusammenstellung wesentlicher Daten .....                   | 4  |
| 3.   | Allgemeine Angaben .....                                    | 5  |
| 4.   | Grundstücksbeschreibung .....                               | 6  |
| 4.1.   | Lage und Einbindung .....                                   | 6  |
| 4.2.   | Eigenschaften .....   | 7  |
| 4.3.   | Erschließungszustand .....                                  | 8  |
| 4.4.   | Rechtliche Gegebenheiten .....                              | 10 |
| 5.   | Gebäudebeschreibung .....                                   | 12 |
| 5.1.   | Ausführung und Ausstattung .....                            | 12 |
| 5.2.   | Baulicher Erhaltungszustand .....                           | 14 |
| 5.3.   | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....       | 14 |
| 6.   | Verkehrswertermittlung .....                                | 16 |
| 6.1.   | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....                 | 16 |
| 6.2.   | Bodenwertermittlung .....                                   | 17 |
| 6.2.1.   | Bodenrichtwert .....  | 17 |
| 6.2.2.   | Ermittlung des Bodenwertes .....                            | 19 |
| 6.3.   | Sachwertermittlung .....                                    | 23 |
| 6.4.   | Ertragswertermittlung .....                                 | 25 |
| 7.   | Verkehrswert .....  | 30 |
| 8.   | Lasten und Beschränkungen in Abtlg. II des Grundbuchs ..... | 32 |
| 9.   | Ermittlung der Einzelverkehrswerte .....                    | 33 |
| 10.  | Anlagen .....   | 34 |
| Anlage 1 - Literaturverzeichnis .....  | 34  |    |
| Anlage 2 - Bauberechnungen .....   | 35  |    |
| Anlage 3 - Bauzeichnungen .....  | 37  |    |
| Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises ..... | 41  |    |
| Anlage 5 - Fotodokumentation .....   | 42  |    |

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 09.02.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Altena gelegenen Grundstücks

Gemarkung Altena, Flur 11, Flurstück 924,  
Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Nordstr. 28, Größe: 14.682 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Altena, Flur 11, Flurstück 926,  
Gebäude- und Freifläche, Nordstr. 30, Größe: 134 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Altena, Flur 11, Flurstück 927,  
Waldfläche, Im Klee, Größe: 3.047 m<sup>2</sup>

eingetragen im Grundbuch von Altena, Blatt 2175

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 7.05.2025, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

|  |   |
|--|---|
| Art der Liegenschaft                   | Freistehendes Einfamilienhaus.            |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 7.05.2025                                 |
| Ortstermin                             | 7.05.2025                                 |
| Baujahr                                | Ursprungsgebäude ca. 1955, Anbau ca. 1961 |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Wohn- und Nutzfläche | <p>Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 126 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im Erdgeschoß beträgt ca. 96 m<sup>2</sup>, im Untergeschoß sind 2 Räume wohnlich ausgebaut vorhanden, und in der ursprünglichen Baugenehmigung auch als Wohnfläche bezeichnet, mit insgesamt rd. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive WC und Flur im Untergeschoß. Das ursprünglich errichtete Wohnhaus ist unterkellert, diese „Unterkellerung“ stellt die Eingangsebene dar, der Anbau ist nicht unterkellert.</p> <p>Das Dachgeschoß des Ursprungsgebäudes ist nicht ausgebaut, das Dachgeschoss des Anbaus ist aufgrund geringer Höhe nicht nutzbar.</p> |
| Grundstücksfläche    | Insgesamt 17.863 m <sup>2</sup>  |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Bodenwert                   | <p>Hausgrundstück 500 m<sup>2</sup>: 38.000,00 €</p> <p>Waldfläche 15.413 m<sup>2</sup>: 12.250,40 €</p> <p>Verkehrsfläche und nicht baulich nutzbare Grundstücksfläche 1.950 m<sup>2</sup>: 19.500,00 €</p> |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre   |
| Restnutzungsdauer           | 20 Jahre   |

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Sachwert:       | 160.000,00 €        |
| Ertragswert:    | 149.000,00 €        |
| Vergleichswert: | 157.000,00 €        |
| Verkehrswert:   | <b>159.000,00 €</b> |

### 3. Allgemeine Angaben

|  |   |
|--|---|
| Bewertungsobjekt:                              | Freistehendes Einfamilienhaus   |
| Objektanschrift:                               | Nordstr. 28, 58762 Altena   |
| Tag der Ortsbesichtigung:                      | 7.05.2025   |
| Wertermittlungsstichtag/<br>Qualitätsstichtag: | 7.05.2025   |
| Auskünfte:                                     | <p>Auszug aus dem Grundbuch von Altena<br/>Blatt 2175 vom 20.02.2025.</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster:<br/>Flurkarte und Eigentüternachweis vom 1.04.2025.</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.03.2025.</p> <p>Auszug aus dem Altlastenkataster vom 27.03.2025</p> <p>Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 15.07.2025.</p> <p>Wohnungsbindung: Unsere Anfrage vom 24.03.2025 blieb bis<br/>heute unbeantwortet</p> <p>Grundstücksmarktbericht für die Stadt Altena 2025.</p> <p>Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergscha-<br/>densgefährdung vom 8.04.2025</p> |

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Mühlendorf, nordöstlich der Innenstadt von Altena gelegen.

Die Lage ist auf den nachstehend abgebildeten Auszügen aus dem Stadtplan ersichtlich.

**In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.**

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Altena  
ca. 17.000 Einwohner

Lage: Die Entfernung zum Ortskern von Altena beträgt ca. 3 km, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich nahe des Innenstadtbereichs von Altena.

Eine Anschlußstelle an die Autobahn A45 (Lüdenscheid-Mitte) ist ca. 14 km entfernt, zur A 46, AS beträgt die Entfernung ca. 12 km.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich, fußläufig erreichbar, in ca. 600 m Entfernung an der Einmündung Kleffstr. / Hegenscheider Weg.

Wohn- und Geschäftslage: Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Es befinden sich 2 Kindergärten in ca. 3 km Entfernung.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 2 km Entfernung im Ortszentrum von Altena, Grundschulen und weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung, Behörden und Kreditinstitute sind im zentrumsnahen Bereich Altenas vorhanden. Entfernung ca. 1 - 3 km.

Der Gutachterausschuss beschließt als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Bodenrichtwerte, die das Wertniveau im Stadtgebiet widerspiegeln. Für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) wird in Altena ein Bodenrichtwertniveau in Höhe von 110 €/m<sup>2</sup> für eine „gute“ Lagequalität ausgewiesen, eine mittlere Wohnlage ist mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> angegeben, eine mäßige Wohnlage mit 80 €/m<sup>2</sup>.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts wird ein Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> angegeben. Es handelt sich somit um eine mittlere Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

## 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke (gelb gekennzeichnet) ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

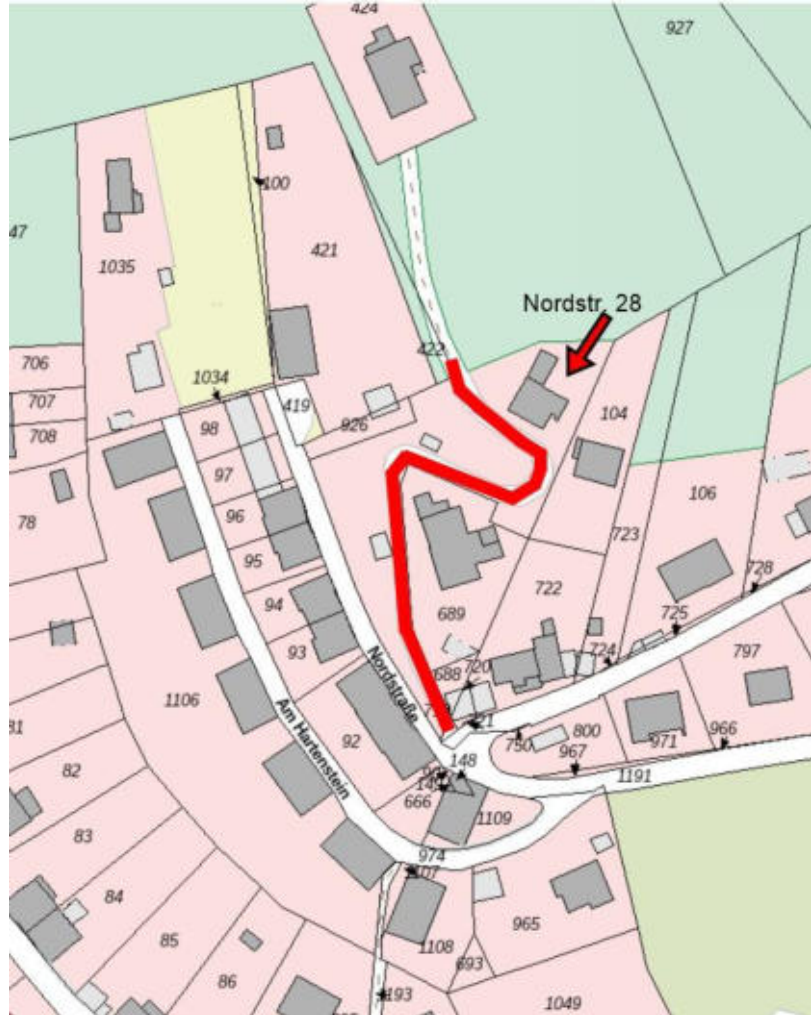
**In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundstücksbezeichnung: | Gemarkung Altena, Flur 11<br>Flurstück 924 - Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Nordstr. 28 - 14.682 m <sup>2</sup><br>Flurstück 926 - Gebäude- und Freifläche Nordstr. 30 - 134 m <sup>2</sup><br>Flurstück 927 - Waldfläche, Im Kleev - 3.047 m <sup>2</sup> |
| Grundstückszuschnitt:   | unregelmäßig   |
| Grundstücksfläche:      | Insgesamt: 17.863 m <sup>2</sup>   |
| Topografie:             | Nach Norden und Nordosten stark ansteigend   |

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:

Die Nordstraße verläuft in dem nachstehend rot und mittels gestrichelter Linie gekennzeichneten Bereich als Privatstraße auf dem zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstück 924.



Die Zufahrt / Zuwegung ist schmal, steil und gewunden.  
Die Breite der Zufahrt im Übergang zur öffentlichen Straßenfläche (siehe Foto unten) beträgt ca. 2,5 m.



Zudem beträgt der Höhenunterschied zwischen Zufahrt von der Nordstraße aus (s. o.) und dem Wohnhaus Nordstr. 28 ca. 30 m.

- Straßenausbau:** Diese Privatstraße ist bis zum Haus Nr. 28 asphaltiert (rot gekennzeichnet), der weitere Straßenverlauf bis zum Haus Nordstr. 32 (Flurstück 424) ist nicht befestigt.  
Straßenbeleuchtung und Gehwege sind nicht vorhanden.
- Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft der Stadt Altena, Fachdienst Bauservice ist die Erschließungsanlage bis zur Abzweigung hergestellt und abgerechnet, darüber hinaus aber noch nicht endgültig hergestellt, sodaß Erschließungsbeiträge noch erhoben werden können.
- Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung, also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder zur Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehend, erhoben werden, stehen aber zur Zeit nicht an.
- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen mit Frischwasser, Gas, Strom und Telefon sowie das Abwasser-Kanalnetz angeschlossen.
- Grundstücksgrenzen:** Die Grundstücksgrenzen sind nicht bebaut.
- Bodenverhältnisse:** Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Amt für Umweltschutz und Planung, ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.
- Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.
- Bergbauliche Verhältnisse:** Die Bezirksregierung Arnsberg teilt auf Anfrage mit, daß die zum Bewertungsumgang gehörenden Flurstücke 924, 926 und 927 über dem auf Zinkerz, Bleierz und Gallmey verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ liegen sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
- Die Eigentümerin der Bergbauberechtigung hat der Bezirksregierung mitgeteilt, daß sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen.
- Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- von Sicherheitsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Maßnahmen, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundstückseigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind.
- Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen und da der Bergbauberechtigte keine Auskunft gibt, wird mitgeteilt, daß in den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert ist.
- Mit bergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 2175

Grundbuchlich

gesicherte Rechte:

In Abteilung II des Grundbuches sind diverse Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 104 (Nordstr. 28a). Es besteht eine Lösungsverpflichtung, wenn das begünstigte Grundstück durch Anlegung eines öffentlichen Weges direkten Anschluß an diesen öffentlichen Weg erlangt.

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit zur Sicherung von Gas-, Wasser-, Kanalisations- und Stromleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 104 (Nordstr. 28 a)

Lfd. Nr. 3: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 424 (Nordstr. 32)

Lfd. Nr. 4: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 689 (Nordstr. 26) Es besteht eine Lösungsverpflichtung, wenn das begünstigte Grundstück durch Anlegung eines öffentlichen Weges direkten Anschluß an diesen öffentlichen Weg erlangt.

Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer Gas, Wasser-, Kanalisations- und Stromzuleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 689 (Nordstr. 26)

Baulasten:

Zu Lasten des Bewertungsobjekts sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Laut Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche 1.750m<sup>2</sup>, Waldfläche 15.421 m<sup>2</sup>, Verkehrsfläche 692 m<sup>2</sup>.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche und Forstfläche. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Bebauungsmöglichkeiten haben sich dementsprechend gemäß § 34 BauO NRW an der Umgebungsbebauung zu orientieren. (Einfügungsgebot).

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Altena genommen.

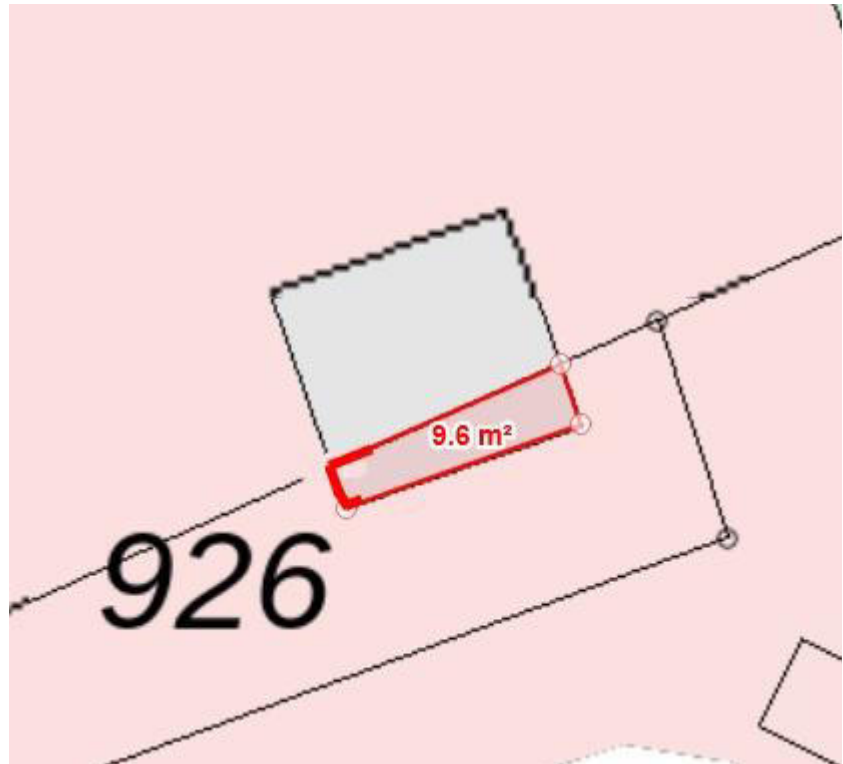
Besonderheiten:

Im Wohnzimmer des Bewertungsobjektes wurde ein Kaminofen mit Edelstahl - Außenkamin eingebaut. Hierzu liegen in der Bauakte und beim zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister keine Abnahme- oder Genehmigungsunterlagen vor. Der Betrieb dieses Kaminofens ist dementsprechend zur Zeit nicht genehmigt.

Für die Genehmigung zum Betrieb der Heizungsanlage ist die Überprüfung der Feuerstätte in regelmäßigen Abständen erforderlich. Die Überprüfung hat seit 2010 nicht stattgefunden, sodaß der Betrieb der Heizungsanlage und der Warmwasseraufbereitung mittels Gas als Energieträger zur Zeit ohne Genehmigung erfolgt.

Auf dem Flurstück 421 (Nordstr. 30) wurde eine Doppelgarage errichtet. Dieses Garagenbauwerk stellt mit einer Fläche von

rd. 10 m<sup>2</sup> eine Überbauung des zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstücks 926 dar. Hinsichtlich der Überbauung ist keine Gestattung vereinbart, auch keine Entschädigung, z. B. in Form einer Rente. Zudem sind die Garagentore zur Südseite angelegt, somit anfahrbar nur über die Privatstraße, die zum Bewertungsobjekt gehört. Ein Wegerecht besteht allerdings nicht.



Wohnungsbindung:

Auf unsere entsprechende Anfrage wurde bis zum heutigen Tage keine Auskunft der Stadt Altena erteilt. Es wird unterstellt, daß eine Wohnungsbindung nicht vorliegt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, in Hanglage errichtetes Einfamilienhaus. Im untersten Geschöß sind zwei Räume wohnlich ausgebaut und gem. ursprünglicher Baugenehmigung auch als Wohnräume genehmigt. Zudem ist auf dieser Ebene ein WC vorhanden, das, neben dem verbindenden Flurbereich, auch der Wohnfläche zugeordnet wird.

Das Gebäude besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist wohnlich nicht ausgebaut, es dient als Lagerfläche/Trockenboden.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, freistehend, bestehend aus Untergeschoß, Erdgeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, nicht unterkellertem Anbau.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Baujahr: 1956, Anbau 1961

#### Rohbau:

Außenwände: Massiv, Mauerwerk, teilweise Putzoberfläche, teilweise Klinkerriemchen, teilweise Zementfaserplatten, Sockel mit Natursteinverblendung.

Innenwände: Lt. Baubeschreibung tragende und nicht tragende Innenwände massiv (Bimsstein).

Geschoßdecken: Ursprungsgebäude: Betondecken über Kellergeschoß und Erdgeschoß, Anbau: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoß

#### Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt, gem. Bauzeichnungen Sparrendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Beton - Dachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise Kunststoff

#### Ausbau:

Hauseingangstür: Holzkonstruktion mit Glaseinsatz, metallener Vergitterung, einflügelig.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Treppe:              | Gewendelte Betontreppe   |
| Böden:               | UG: teilweise Plattenbelag, teilweise Parkettböden, überwiegend Estrich, teilweise mit Beschichtung<br>EG: Flure und Bad mit Fliesenbelag, ansonsten Parkettböden<br>DG: Estrich mit Beschichtung                |
| Wände:               | Wände in den Wohnbereichen verputzt, tapeziert, gestrichen.<br>EG: Bad ca. 1,50 m hoch verflies, Küche im Arbeitsbereich verflies. Bad im UG ca. 1,50 m hoch umlaufend verflies.<br>Bad im Anbau: Rohbauzustand. |
| Decken:              | Verputzt, tapeziert, gestrichen  |
| Türen:               | Holztüren, Holzzargen. Glas-Schiebetür im Anbau<br>Außentür im Anbau: Leichtmetallkonstruktion.  |
| Fenster:             | Holzrahmenfenster und Fenstertüren mit Doppelverglasung.<br>Offenbar sind die ursprünglichen Fensterrahmen aus Holz in den 1970-er/1980-er Jahren mit einer Zweischeiben-Verglasung nachgerüstet worden.         |
| Installationen:      |  |
| Elektro:             | Überwiegend baujahrestypische Ausstattung  |
| Sanitär:             | UG: Stand-WC, Handwaschbecken<br>EG: Stand-WC, Waschbecken, Einbauwanne<br>Anbau: Duschbad – nicht fertiggestellt.   |
| Heizung:             | Gas – Zentralheizung, überwiegend Rippenheizkörper in den Wohnräumen.  |
| <u>Außenanlagen:</u> | Im direkten Umfeld des Wohngebäudes überwiegend Rasenflächen.  |
| <u>Garagen:</u>      | Deutlich unterhalb des Bewertungsobjekts wurden in den Jahren 1969/1970 gem. Baubeschreibung/Bauakte zwei Pkw-Garagen auf Betonfundament in Stahlblechbauweise errichtet.  |

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Ausstattung ist altersbedingt „normal“, allerdings nicht mehr zeitgemäß.

Die im Haus installierte Gastherme stammt aus dem Baujahr 2010. Sie ist somit rund 15 Jahre alt. Das Alter des Gasboilers im Bad war auch nach Rücksprache mit dem Schornsteinfeger nicht zu ermitteln. Für den im Wohnzimmer vorhandenen Kaminofen liegt eine Betriebserlaubnis nicht vor.

Die im Spitzboden sichtbare Dämmung der Dachunterseiten ist zum Teil schadhafte und erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Im rückwärtigen Anbau ist ein Duschbad geplant, vorbereitende Arbeiten sind durchgeführt. Das Bad ist zur Zeit nicht gebrauchstauglich.

Der an der südwestlichen Giebelwand des Gebäudes vorhandene Schornstein ist umlaufend verfließt. Die Fliesenriemchen lösen sich großflächig von der Außenwand ab.

Die nordöstliche Giebelwand des Ursprungsgebäudes ist mit Zementfaserplatten bekleidet.

## 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Gesetzlich vorgeschriebene Feuerstättenschau durch zuständigen Schornsteinfeger liegt nicht vor. Es wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 100,00 € vorgenommen.
2. Ob die Dämmung des Daches insgesamt fachgerecht ausgeführt wurde, kann nicht beurteilt werden, da die Öffnung von Bauteilen im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich ist. Sichtbar ist jedoch, daß stellenweise Reparaturen an der Dämmung der Dachunterseiten erforderlich sind. Die Dichtigkeit der Dampfbremse ist durch Nacharbeiten wiederherzustellen. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.
3. Restfertigstellung des Duschbads im Anbau – Bekleidung von Boden, Decke und Wänden, ggfls. Nacharbeiten an der Installation zur Inbetriebnahme der Duschkabine, Installation WC und Waschbecken, Einbau der Zugangstür mit Zarge. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 3.000,00 € vorgenommen.
4. Außenwandsanierung im Bereich des Schornsteins an der westlichen Giebelwand. Abschlagen der Fliesenriemchen, Reinigen, Auftragen eines neuen Außenputzes, Anstrich. Inklusive Gerüststellung. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 4.000,00 € vorgenommen.
5. Faserzementplatten, die vor 1990 verbaut wurden, sind häufig unter Verwendung von Asbest hergestellt worden und können Asbestfasern durch mechanische Einwirkung freisetzen. Es ist nicht bekannt, wann die Plattenbekleidung angebracht wurde und ob tatsächlich eine Asbestbelastung vorliegt. Dies könnte nur durch eine labortechnische Untersuchung festgestellt werden. Eine Wertminderung erfolgt nicht.
6. Pauschale Wertminderung wegen diverser Kleinmängel: 500,00 €

Die obigen Positionen 1-5 werden im Zuge der weiteren Wertermittlung als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ mit einer Wertminderung in Höhe von insgesamt 8.600,00 € berücksichtigt.

Der Überbau der zu bewertenden Grundstücksfläche durch die Garagen, ausgehend vom Eigentümer des Flurstücks 421 (Nordstr. 30) wird aufgrund Geringfügigkeit im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

**Hinweis:**

Die jeweils angesetzte Wertminderung als überschlägig ermittelter Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt wurden.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Altena wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, daß Einflußgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Außerdem wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten durchgeführt, da Einfamilienhäuser gelegentlich auch vermietet werden und der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet hat.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens steht ein Immobilienrichtwert zur Verfügung, Immobilienrichtwerte für freistehende Einfamilienhäuser werden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Basis tatsächlicher Verkaufsvorgänge veröffentlicht. Das Vergleichswertverfahren kann daher mit dem Immobilienrichtwert durchgeführt werden.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichskaufpreise aus dem näheren Umfeld sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als daß der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefaßt werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt.

### 6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert für baureifes Land (Wohnbauflächen) beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**100,00 €/m<sup>2</sup>.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| Nutzungsart:         | - | Wohnbaufläche  |
| Bauweise:            | - | Offene Bauweise  |
| Geschosszahl:        | - | II   |
| Tiefe:               | - | 25 m   |
| Breite:              | - | 20 m   |
| Entwicklungszustand: | - | Baureifes Land   |
| Beitragszustand      | - | Erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach dem Kommunalabgabenrecht |

Die vorstehende Definition zum Beitragszustand bedeutet, daß im ausgewiesenen Bodenrichtwert die bereits in der Vergangenheit angefallenen Kosten der Erschließung enthalten sind.

Nach Auskunft der Stadt Altena sind die Erschließungskosten betreffend das Bewertungsobjekt jedoch nur bis zum Abzweig der Privatstraße erhoben worden. Der gesamte Bereich der Privatstraße ist demnach erschließungsbeitragspflichtig für den Fall, daß die Stadt Altena hier eine Erschließungsmaßnahme durchführt und den Straßenbereich öffentlich widmet. Eine derartige Maßnahme ist gem. telefonischer Auskunft zur Zeit nicht geplant, Voraussetzung hierfür ist zudem daß die Straße von öffentlichem Interesse ist und von der Öffentlichkeit auch genutzt wird. Dies ist angesichts der gegenwärtigen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**0,55 €/m<sup>2</sup>.**

Hier zu ergehen seitens des Gutachterausschusses folgende Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und im Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen.

Da die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorliegenden Kauffälle pro Jahr für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren nicht ausreicht, werden lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben.

Hierbei wurden Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> außer Betracht gelassen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht für 2025 durchschnittliche Kaufpreise, die aus in 2024 abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt wurden für

Wald ohne Aufwuchs (35 Kauffälle): 0,62 €/m<sup>2</sup> und

Wald mit Aufwuchs (27 Kauffälle): 1,13 €/m<sup>2</sup>.

Benachbarte Gutachterausschüsse stellen ein ähnliches Preisniveau fest und führen als wesentliche Einflussmerkmale die Hangneigung und die Höhenlage sowie die Holzerntebedingungen (An- und Abfuhrwege, Befahrbarkeit, Maschineneinsatz und Transport zu den Lagerplätzen an).

Private Wege- und Verkehrsflächen befinden sich innerhalb von Bodenrichtwertzonen, für diese Flächen ist kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bei der Untersuchung der Preissituation für derartige Flächen wurden daher die Grundstücksmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse untersucht. In den meisten Fällen ist keine Angabe über das Preisniveau von privaten Wege- und Verkehrsflächen vorhanden, was damit begründet wird, dass Flächen, die als Weg oder Zufahrt zu einem oder einer begrenzten Anzahl an Wohngrundstücken genutzt werden, meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant sind. Der Erwerb dient meist nur dem/den anliegenden Eigentümer(n), es ist nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund z. B. bewertet private Wegeflächen pauschal mit 10 % des Bodenwertes in der jeweiligen Richtwertzone.

## 6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Auskunft aus dem Liegenschaftskataster wird die Flächennutzung der zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstücke wie folgt angegeben:

Flurstück 924, insgesamt 14.682 m<sup>2</sup>, hiervon

12.374 m<sup>2</sup> Wald/Laub- und Nadelholz  
692 m<sup>2</sup> Weg und  
1616 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Flurstück 926  
134 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Flurstück 927  
3.047 m<sup>2</sup> Wald / Laub- und Nadelholz



Das Flurstück 924 umfaßt in obigem Flurkartenausschnitt die grün eingefärbte Fläche als Waldfläche und die rosa eingefärbte Fläche als Wohnbaufläche, die Wegefläche ist weiß dargestellt. Das Flurstück 926 grenzt direkt an den Bereich der Wohnbaufläche des Flurstücks 924.



Die zum Flurstück 424 (Nordstr. 32) führende Wegefläche ist ca. 54 m lang und im Mittel ca. 4 m breit. Ein Teil des Weges ist allerdings auf dem benachbarten Flurstück 422 angelegt, das nicht zum Bewertungsumfang gehört. Überschlägig geschätzt nimmt dieser Teil der Zuwegung eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> ein. Diese Wegefläche wird mit 10% des Bodenrichtwerts bewertet.

$$200 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = 2.000,00 \text{ €}$$

Bei der Bewertung von Waldflächen sind Erreichbarkeit und Bewirtschaftungsmöglichkeiten besonders zu berücksichtigen. Der Aufwuchs auf den Waldflächen besteht aus Laub- und Nadelhölzern. Es handelt sich um einen Mischwald. Die Waldflächen werden zur Zeit und wurden offenbar auch in der näheren Vergangenheit nicht bewirtschaftet. Gegenwärtig wird lediglich für den eigenen Bedarf Holz entnommen.

Die Bäume stehen sehr dicht, der Bestand müßte für eine weitere gedeihliche Entwicklung zunächst gelichtet werden. Die Bewirtschaftung mit Maschinen (Zufahrt und Abtransport) wird erschwert durch die nur 2,50 m breite Zufahrt am Anfang der Privatstraße. Zudem ist der Weg stark gewunden, sodaß ein Abtransport von Langholz mit entsprechenden Fahrzeugen kaum möglich sein dürfte. Eine alternative Zufahrt gibt es nicht. Zudem erschwert die Steilhanglage der Waldflächen die Bewirtschaftung.

Schließlich ist in die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens auch der Zustand und künftige Belastung der Straßenfläche einzubeziehen. Es wäre künftig häufiger mit Straßenschäden zu rechnen, wobei die Instandhaltungsverpflichtung beim Eigentümer liegt, der die anfallenden Zusatzkosten zu tragen hätte.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreise betragen 0,62 €/m<sup>2</sup> für Waldflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses und 1,13 €/m<sup>2</sup> mit Aufwuchs.

Aufgrund der Schwierigkeiten, in diesem Gelände und dieser Lage eine Waldbewirtschaftung mit dem nötigen Erfolg durchführen zu können, ist davon auszugehen, daß künftig eher eine – wie bisher – hobbymäßige Bewirtschaftung erfolgen dürfte, die zuvorderst der Deckung des eigenen Bedarfs dient. Ich bewerte daher die Waldflächen mit 0,80 €/m<sup>2</sup>.

Flurstück 924 – verbleibende Waldfläche: ca. 12.266 m<sup>2</sup>  
Flurstück 927 – Waldfläche 3.047 m<sup>2</sup>

$$\text{Waldfläche gesamt: ca. } 15.313 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €/m}^2 = 12.250,40 \text{ €}$$

| Zusammenstellung  | Fläche                     | Bodenwert   |
|---|----------------------------|-------------|
| Hausgrundstück Nordstr. 28<br>aus Flurstück 924                             | 500 m <sup>2</sup>         | 38.000,00 € |
| Wegefläche und nicht baulich nutzbare<br>Wohnbaufläche<br>aus Flurstück 924 | 200 m <sup>2</sup>         |             |
| aus Flurstück 924   | 1616 m <sup>2</sup>        |             |
| Flurstück 926   | 134 m <sup>2</sup>         |             |
| Gesamt:   | <u>1950 m<sup>2</sup></u>  | 19.500,00 € |
| Waldfläche<br>aus Flurstück 924   | 12366 m <sup>2</sup>       |             |
| Flurstück 927   | 3047 m <sup>2</sup>        |             |
| Gesamt:   | <u>15413 m<sup>2</sup></u> | 12.250,40 € |
| Summe Fläche  | 17863 m <sup>2</sup>       |             |

### 6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis-Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepaßt.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen, im vorliegenden Bewertungsfall sind dies 1. die Treppenanlage, die von der Straße zum Hauseingang führt und 2. der Balkon mit rd. 6,4 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als wertrelevant zu berücksichtigen wären.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und mit 80 Jahren angenommen.

Das zu bewertende Gebäude wurde ca. im Jahre 1956 errichtet, der Anbau im Jahre 1961, die Restnutzungsdauer wird aufgrund des für das Gesamtgebäude festgestellten Modernisierungsgrades geschätzt auf 20 Jahre. Bis auf die Erneuerung der Heiztherme, des Fensters im Bad des Anbaus und der Außentür des Anbaus sind durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nicht erkennbar. Die wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen führen daher nur zur Bewertung der „Modernisierung im Rahmen der laufenden Instandhaltung“ und somit zu einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses pauschal mit 5,5 % des Gebäudewertes angesetzt, die auf dem Grundstück befindlichen Blechgaragen bleiben aufgrund des jeweiligen Alters und der potentiellen Nutzbarkeit für aktuelle Fahrzeuge unberücksichtigt.

#### Sachwertermittlung

|   |                       |                      |
|---|-----------------------|----------------------|
| Bruttogrundfläche                                   | 300,00 m <sup>2</sup> |                      |
| NHK 2010  | 675,00 €              |                      |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen            |                       | 202.500,00 €         |
| Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag              |                       |                      |
| gem. Baupreisindex                                  | Faktor:               |                      |
|   | 1,872                 | 379.080,00 €         |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile                  |                       | 10.600,00 €          |
| Herstellungswert                                    |                       | <u>389.680,00 €</u>  |
| Altersbedingte Wertminderung                        |                       |                      |
| Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre                        |                       |                      |
| Restnutzungsdauer geschätzt 20 Jahre                |                       |                      |
| Alterwertminderung linear                           | 75,00%                | <u>-292.260,00 €</u> |
| Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag              |                       | 97.420,00 €          |
| Wert der Außenanlagen zu 5,5% des Gebäudezeitwertes |                       | 5.358,10 €           |
| Bodenwert:  |                       | <u>38.000,00 €</u>   |
| Vorläufiger Sachwert                                |                       | <u>140.778,10 €</u>  |

### Marktanpassung:

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für „freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der ermittelte vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den vorläufigen Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten vorläufigen Sachwerte beinhalten jeweils 1 Garage. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen werden Grundstücksmarktbericht nicht genannt, bei benachbarten Gutachterausschüssen (Lüdenscheid/Ennepe-Ruhr-Kreis) werden diese mit im Durchschnitt 10.000,00 € angegeben. Der den Sachwertfaktoren zugeordnete vorläufige Sachwert wird daher um 10.000,00 € verringert.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € (140.000,00 €) wird ein Sachwertfaktor von 0,97 angegeben. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts wurde (ohne Garage) mit rd. 141.000,00 € ermittelt. Der Sachwertfaktor wird mit 0,97 gewählt.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluß an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt, ebenso die weiteren Grundstücksbereiche.

|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| Vorläufiger Sachwert                            |            | 140.778,10 €        |
| Sachwertfaktor                                  | 0,97       | 136.554,76 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |            | -8.600,00 €         |
| Weitere Grundstücksflächen                      |            | <u>31.750,40 €</u>  |
| Sachwert  |            | 159.705,16 €        |
|   | <b>rd.</b> | <b>160.000,00 €</b> |

## 6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Einfamilienhäuser werden gelegentlich auch zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben.

Der Gutachterausschuss stellt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Daher wird zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses zusätzlich zur Sachwertermittlung die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das zu bewertende Gebäude wurde ca. im Jahr 1956 errichtet, der Anbau im Jahre 1961. Die Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 20 Jahre. Aus diesen Parametern ergibt sich ein fiktives Baujahr 1965 für das Gesamtgebäude.

Ermittlung des Rohertrages:

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vermietet. Es wird von den gegenwärtigen Eigentümern genutzt.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für frei finanzierten, nicht preisgebunden Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V., Hagen nebst angeschlossenen Vereinen sowie im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Düsseldorf organisierte, örtliche Mietervereine.

Der Mietspiegel differenziert nach der Qualität der Wohnlage, der objektbezogenen Ausstattung sowie dem Baujahr.

Es wird eine mittlere Wohnlage angenommen und die Baujahresgruppe 1965 bis 1970 gewählt, da von einem fiktiven Baujahr 1965 auszugehen ist. Im Mietspiegel ist eine Mietpreisspanne von 4,81 €/m<sup>2</sup> bis 5,24 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Mittelwert ist mit 5,03 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Es ist zu berücksichtigen, daß der Mietspiegel für Wohnungen im Geschößwohnungsbau Gültigkeit hat, und Mietverhältnisse in Einfamilienhäusern nicht umfaßt. Daher wird aufgrund der Vorzüge, die das Wohnen im Einfamilienhaus bietet, ein Zuschlag von 20% auf den Mittelwert vorgenommen. Insofern wird von einer Miete von 6,05 €/m<sup>2</sup> für den weiteren Fortgang der Wertermittlung ausgegangen.

#### Bewirtschaftungskosten:

Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) wurde zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze seitens des Gutachterausschusses die Anlage 3 zur ImmoWertV zugrunde gelegt. Für diese Ertragswertermittlung werden die genannten Bewirtschaftungskosten ebenfalls verwandt.

Die Verwaltungskosten werden mit 359,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Gebäudealters mit 14,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

#### Liegenschaftszinssatz:

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses wurde für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 2,1 % abgeleitet. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,9 angegeben. Dem Mittelwert ist ein Objekt mit 30m<sup>2</sup> größerer Wohnfläche zugeordnet, einer mit 6,80 €/m<sup>2</sup> höheren Miete und einer mit 36 Jahren deutlich längeren Restnutzungsdauer.

Für die folgende Ertragswertermittlung wird der Liegenschaftszinssatz daher mit 2,5 % angenommen.

## Ertragswertermittlung

|   |                      |              |                 |                         |
|---|----------------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| Wohnfläche EFH  | 126 m <sup>2</sup> x | 6,05 € =     | <u>762,30 €</u> |                         |
| Jahresrohertrag   |                      | 12 Monate x  | 762,30 € =      | 9.147,60 €              |
| <i>Bewirtschaftungskosten</i>   |                      |              |                 |                         |
| Verwaltungskosten   | 1 x                  | 359,00 € =   | 359,00 €        |                         |
| Instandhaltungskosten   | 126 m <sup>2</sup> x | 14,00 € =    | 1.764,00 €      |                         |
| Verw./Instandh. Carport   |                      | pauschal     | 254,00 €        |                         |
| Mietausfallwagnis   | 2% x                 | 9.147,60 € = | <u>182,95 €</u> |                         |
|   |                      |              | 2.559,95 € =    | <u>-2.559,95 €</u>      |
|   |                      |              |                 | 6.587,65 €              |
| <i>Verzinsung des Bodenwertes</i>   |                      |              |                 |                         |
| Bodenwert   |                      | 38.000,00 €  |                 |                         |
| Liegenschaftszinssatz   |                      | 2,50%        |                 | <u>-950,00 €</u>        |
| <i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>   |                      |              |                 | 5.637,65 €              |
| Gesamtnutzungsdauer   | 80 Jahre             |              |                 |                         |
| Restnutzungsdauer   | 20 Jahre             |              |                 |                         |
| Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,5%<br>und Restnutzungsdauer 20 Jahre: 15,59 |                      |              |                 |                         |
| <i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>  |                      |              |                 | 87.886,21 €             |
| zzgl. Bodenwert   |                      |              |                 | <u>38.000,00 €</u>      |
|   |                      |              |                 | 125.886,21 €            |
| Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale  |                      |              |                 | <u>-8.600,00 €</u>      |
|   |                      |              |                 | 31.750,40 €             |
| <b>Ertragswert</b>  |                      |              |                 | <u>149.036,61 €</u>     |
|   |                      |              |                 | <b>rd. 149.000,00 €</b> |

Das Vergleichswertverfahren als eines der Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 1.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1500,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1970  
Wohnlage: mittel  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: Einfamilienhaus  
Wohnfläche: 130 - 180 m<sup>2</sup>  
Ausstattungsstufe: einfach bis mittel  
Modernisierungstyp: teilmodernisiert  
Grundstücksgröße: 400-800 m<sup>2</sup>

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

#### Baujahr-Gebäudealter

Das Gebäude Nordstr. 28 wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1956 errichtet und 1961 erweitert. Es wurde ein fiktives Baujahr 1957 für das Gesamtobjekt ermittelt. Zur Wahrung der Modellkonformität ist das Ursprungsbaujahr anzunehmen, Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungskoeffizient von 0,94 angenommen.

#### Wohnlage

Das Lagemerkmale des Immobilienrichtwertgrundstücks ist durch die Position der Wertzahl in der Richtwertkarte visualisiert. Mittels der Positionierung der Wertzahl wird die mittlere Lage der Zone im Bereich Feldstraße / Gehegder Weg klassifiziert. Das Wohnumfeld als auch die Lage im Ortsteilbereich sind vergleichbar, der Bodenrichtwert ist in beiden Wohnlagen mit 100 €/m<sup>2</sup> festgestellt, Insofern wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,00 angenommen.

#### Anbauweise

Das zu bewertende Gebäude ist ein freistehendes Wohngebäude. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,0 angenommen.

#### Gebäudeart

Bei dem Wohngebäude Nordstr. 28 handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,00 angenommen.

#### Wohnfläche

Das zu bewertende Wohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt rd. 126 m<sup>2</sup> auf. Damit weist das Bewertungsobjekt nur eine geringfügig kleinere Wohnfläche auf, als das Referenzobjekt. Aufgrund der nur geringen Abweichung wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 angenommen.

#### Ausstattung

Die Einordnung in eine Ausstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. (2: einfach, 2,5: einfach bis mittel, 3: mittel, 3,5: mittel bis gehoben).

Für das Bewertungsobjekt wurde die Ausstattungsstufe von rd. 2,1 ermittelt, hierzu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 angenommen.

**Modernisierungstyp**

die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres. Für das Wohngebäude Nordstr. 28 werden „kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung“ berücksichtigt. Für Gebäude dieses Alters mit diesem Modernisierungsgrad wird die Modernisierungsklasse mit „baujahrestypisch“ festgestellt. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,90.

**Grundstücksgröße**

die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche. Für das Bewertungsobjekt wird im Rahmen dieser Wertermittlung die gemäß Bodenrichtwertdefinition typische Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> als Baulandfläche zugeordnet. Diese Grundstücksgröße liegt innerhalb der Spanne. Somit ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,0.

**Vergleichswertermittlung**

|                    | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|--------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| Baujahr            | 1965                | 1916             | 0,94                   |
| Wohnlage           | mittel              | mittel           | 1,00                   |
| Anbauweise         | freist.             | freist.          | 1,00                   |
| Gebäudeart         | EFH                 | EFH              | 1,00                   |
| Wohnfl.            | typisch             | typisch          | 1                      |
| Gebäudeausstattg.  | 2.5                 | 2,1              | 0,90                   |
| Modernisierungstyp | teilmod.            | baujahrestypisch | 0,90                   |
| Grundst.größe      | typisch             | typisch          | <u>1,00</u>            |

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten

ergibt einen Faktor von:

0,76

Durch die Berücksichtigung der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekt vom Immobilienrichtwertobjekt mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von 0,76, der auf den Immobilienrichtwert anzuwenden ist.

Immobilienrichtwert: 1.500 €/m<sup>2</sup> x Faktor 0,76 = angepaßter Immobilienrichtwert 1.140 €/m<sup>2</sup>.

Wohnfläche: 126 m<sup>2</sup> x angepaßter Immobilienrichtwert 1.140 €/m<sup>2</sup> = 143.640,00 € / rd.  
144.000,00 € (vorläufiger Vergleichswert).

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständig zu würdigen und gegebenenfalls eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Im Immobilienrichtwert ist gemäß Definition des Gutachterausschusses eine PKW Garage enthalten. Zum Bewertungsobjekt gehört keine PKW-Garage. Die auf dem Grundstück vorhandenen Blechgaragen sind aufgrund ihres Alters, insbesondere aufgrund der unzureichenden Nutzbarkeit für zeitgemäße Fahrzeuge nicht zu berücksichtigen. Der vorläufige Vergleichswert wird daher um den fiktiven Wert einer Pkw-Garage in Höhe von 10.000,00 € reduziert.

|   |                     |
|---|---------------------|
| vorläufiger Vergleichswert:   | 134.000,00 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>gem. Ziffer 5.3. | -8.600,00 €         |
| Weitere Grundstücksflächen  | <u>31.750,40 €</u>  |
| <b>Vergleichswert:</b>  | <b>157.150,40 €</b> |
| <b>rd.</b>  | <b>157.000,00 €</b> |

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 160.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 149.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit 157.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis um so mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Als weiteres, vergleichendes, Verfahren wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungstichtag standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss ermittelt wurden.

Für die Durchführung aller Wertermittlungsverfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Aufgrund der Wohnlage des Bewertungsobjektes werden Marktteilnehmer vorwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung zum Erwerb motiviert sein, der Aspekt der Kapitalanlage und Renditezielung dürfte eher nachrangig sein.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird deshalb aus dem gewogenen Mittel von Sachwert und Vergleichswert vorgenommen:

|                                  |                      |                         |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Sachwert:                        | 160.000,00 € x 0,5 = | 80.000,00 €             |
| Vergleichswert:                  | 157.000,00 € x 0,5 = | <u>78.500,00 €</u>      |
|                                  |                      | 158.500,00 €            |
| <b>Verkehrswert, lastenfrei:</b> |                      | <b>rd. 159.000,00 €</b> |

Der aus dem Sachwert und dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
Nordstr. 28, 58762 Altena,

Grundbuch von Altena, Blatt 2175  
Gemarkung: Altena  
Flur: 11, Flurstücke 924, 926, 927

wird zum Wertermittlungsstichtag 7.05.2025 ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen geschätzt auf:

**159.000,-- €**

**In Worten: Einhundertneunundfünfzigtausend Euro**

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 27.08.2025

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

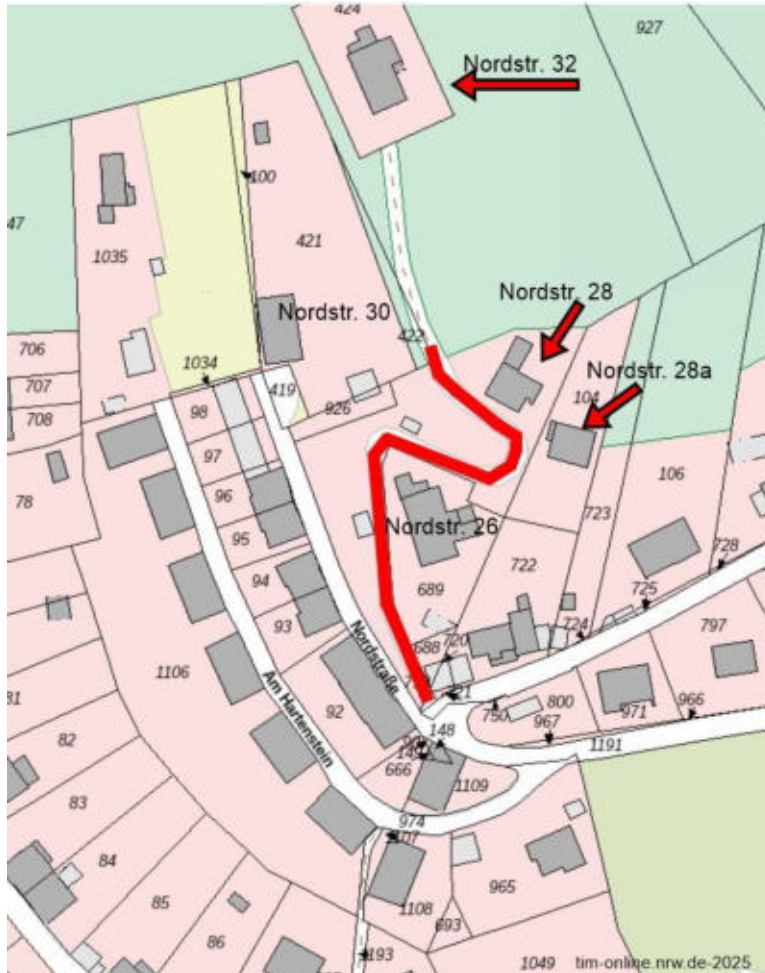
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Lasten und Beschränkungen in Abtlg. II des Grundbuchs

Auf dem zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstück 924 befindet sich eine asphaltierte Straße mit einer Länge von rd. 140 m, die sich als Schotterweg weitere rd. 50 m bis zum Haus Nordstr. 32 fortsetzt. Bei einer durchschnittlichen Breite der Straße von ca. 2,50 m ergibt sich somit eine Straßenfläche von rd. 500 m<sup>2</sup>.

Nachstehend bilde ich nochmals die Grundstückssituation mit dem Straßenverlauf ab:



Die Situation stellt sich nach bisher vorliegenden Informationen wie folgt dar:

Straßenanlieger sind neben dem Bewertungsobjekt die Liegenschaften Nordstraße 26, 28 a und 32. Diesen Anliegern sind Wegerechte und auch Leitungsrechte zur Versorgung ihrer Grundstücke eingeräumt worden. Der Eigentümer Nordstr. 30 ist insofern beteiligt, daß er seine Doppelgarage, deren Tore südlich liegen, nur über die Privatstraße erreichen kann, die zum Bewertungsobjekt gehört. Hierzu ist allerdings kein Wegerecht vorhanden.

Aufgrund der eingeräumten Dienstbarkeiten, die im Grundbuch eingetragen sind, haben die Nutzungsrechte Bestand, es sind aber keinerlei Regelungen hinsichtlich der Kostentragung für Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht getroffen worden. Somit obliegen diese Verpflichtungen zur Zeit ausschließlich dem gegenwärtigen Grundstückseigentümer.

Bei einer Privatstraße mit vielen Anliegern, die keine explizite Kostentragungsregelung haben, ist die Rechtslage oft komplex und kann zu Streitigkeiten führen. Grundsätzlich ist der Eigentümer der Privatstraße für deren Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht zuständig.

**Den Werteinfluß schätze ich auf 2.500,00 €.**

## 9. Ermittlung der Einzelverkehrswerte / wirtschaftliche Einheit

Auftragsgemäß ist der Wert jedes einzelnen zum Bewertungsobjekt zugehörigen Flurstücks gesondert zu ermitteln.

Zum Bewertungsobjekt gehören:

**Flurstück 924**, 14.682 m<sup>2</sup> groß, bestehend aus Waldflächen, Wohnbauflächen und Verkehrsflächen. Dieses Flurstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus.  
Der Einzelverkehrswert dieses Flurstücks wird geschätzt auf **rd. 155.220,00 €**.

**Flurstück 926**, 134 m<sup>2</sup> groß, Wirtschaftsart Wohnbaufläche.  
Der Einzelverkehrswert dieses Flurstücks wird geschätzt auf **rd. 1.340,00 €**.

**Flurstück 927**, 3.047 m<sup>2</sup> groß, Wirtschaftsart Waldfläche.  
Der Einzelverkehrswert dieses Flurstücks wird geschätzt auf **rd. 2.440,00 €**.

Die Frage nach der wirtschaftlichen Einheit der Flurstücke ergibt sich nach Ansicht des Unterzeichners aus der Anbindung der Flurstücke. Zwar sind die Flurstücke 926 und 927 für die Bewertung der Immobilie Nordstr. 28 irrelevant, beide Flurstücke sind allerdings nur über das Flurstück 924 zu erreichen und damit über dieses erschlossen. Daher sind alle drei Flurstücke als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

## 10. Anlagen

### Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| (1) Kleiber                  | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>10. Auflage 2023  |
| (2) ImmoWertV u. A.          | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung<br>des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)<br>13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) Gerhard Heix             | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,<br>DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013   |
| (4) Schmitz, Krings u. A.    | Baukosten 2020/2021<br>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,<br>Umnutzung, 24. Auflage 2020   |
| (5) Sprengnetter (Hrsg.)     | Immobilienbewertung<br>Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen<br>Loseblattsammlung   |
| (6) Schwirley / Dickersbach  | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-<br>wertgutachten. 3. Auflage 2017   |
| (7) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und<br>Beleihungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017   |

## Anlage 2 - Bauberechnungen

### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen gem. II. BV

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft.

|              |  |                     |
|--------------|--|---------------------|
| Schlafzimmer | $2,59 \text{ m} \times 3,72 \text{ m} \times 0,97 =$ | $9,32 \text{ m}^2$  |
| WC           | $1,15 \text{ m} \times 2,45 \text{ m} \times 0,97 =$ | $2,73 \text{ m}^2$  |
| Flur         | $3,67 \text{ m} \times 1,13 \text{ m} \times 0,97 =$ | $4,02 \text{ m}^2$  |
| Gesamt:      |  | $29,67 \text{ m}^2$ |

### Erdgeschoss:

|               |  |                     |
|---------------|--|---------------------|
| Schlafzimmer  | $4,30 \text{ m} \times 3,51 \text{ m} \times 0,97 =$ | $14,62 \text{ m}^2$ |
| Bad           | $1,50 \text{ m} \times 2,61 \text{ m} \times 0,97 =$ | $3,80 \text{ m}^2$  |
| Flur          | $2,18 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} \times 0,97 =$ | $3,69 \text{ m}^2$  |
| Vorratskammer | $2,05 \text{ m} \times 0,80 \text{ m} \times 0,97 =$ | $1,59 \text{ m}^2$  |
| Küche         | $2,47 \text{ m} \times 3,86 \text{ m} \times 0,97 =$ | $9,22 \text{ m}^2$  |
| Wohnzimmer    | $6,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 0,97 =$ | $23,28 \text{ m}^2$ |
| -             | $0,30 \text{ m} \times 0,60 \text{ m} \times 0,97 =$ | $0,17 \text{ m}^2$  |
| Essraum       | $2,75 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 0,97 =$ | $10,65 \text{ m}^2$ |
| Balkon        | $1,70 \text{ m} \times 3,89 \text{ m} \times 0,25 =$ | $1,65 \text{ m}^2$  |
| Gesamt:       |  | $68,32 \text{ m}^2$ |

### Anbau:

|              |  |                     |
|--------------|--|---------------------|
| Schlafzimmer | $4,16 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} \times 0,97 =$ | $14,12 \text{ m}^2$ |
| Bad          | $2,50 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} \times 0,97 =$ | $3,40 \text{ m}^2$  |
| Kinderzimmer | $4,16 \text{ m} \times 2,65 \text{ m} \times 0,97 =$ | $10,69 \text{ m}^2$ |
| Gesamt:      |  | $28,21 \text{ m}^2$ |

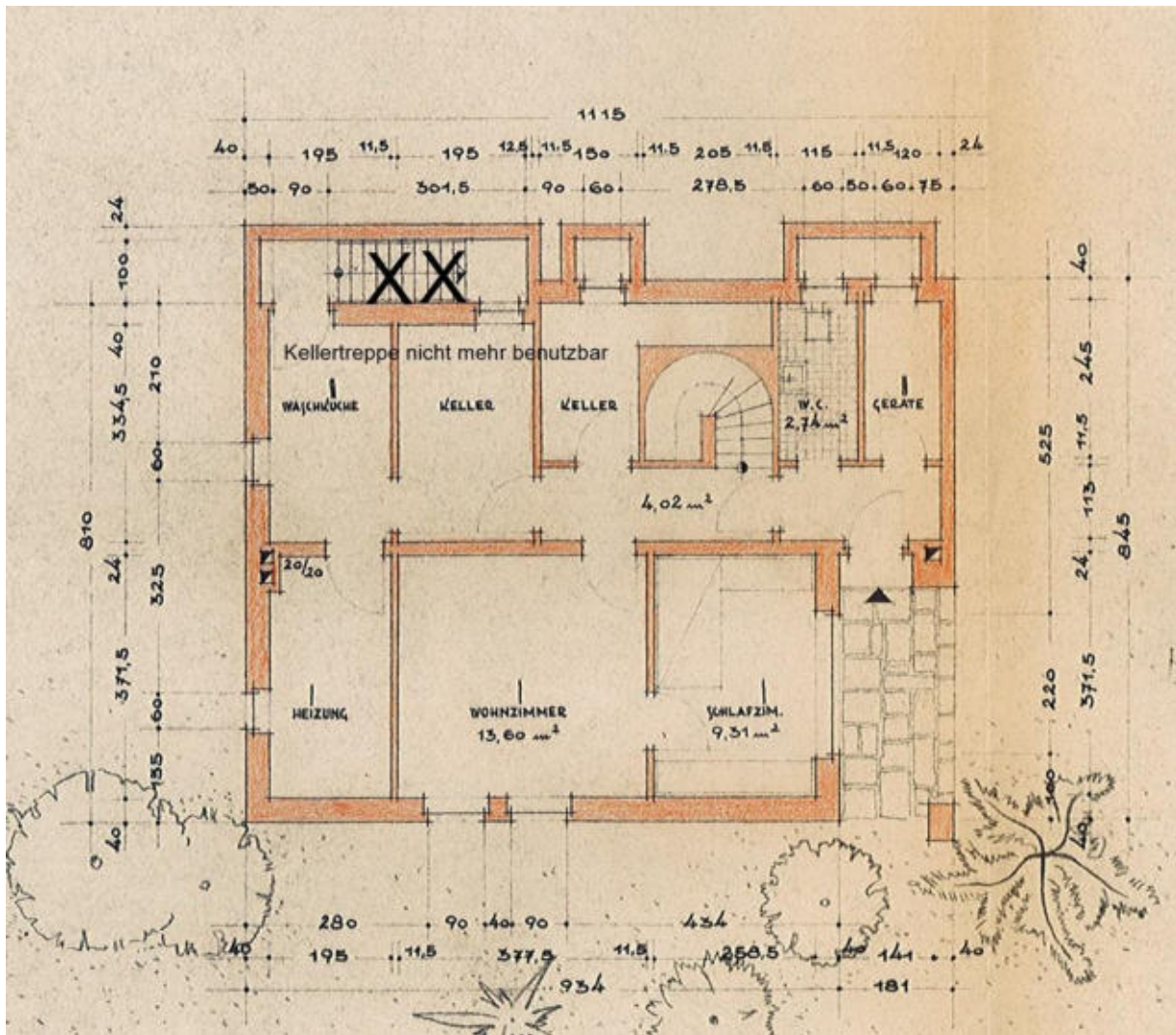
**Wohnfläche gesamt:**  $126,20 \text{ m}^2$   
**rd 126,00 m<sup>2</sup>**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche**

|                |           |          |                            |                                 |
|----------------|-----------|----------|----------------------------|---------------------------------|
| UG             | 11,15 m x | 8,45 m = | 94,22 m <sup>2</sup>       |                                 |
| -              | 1,81 m x  | 3,72 m = | -6,72 m <sup>2</sup>       |                                 |
| +              | 0,84 m x  | 4,66 m = | <u>3,91 m<sup>2</sup></u>  | = 91,40 m <sup>2</sup>          |
| EG             | 11,15 m x | 8,45 m = | 94,22 m <sup>2</sup>       |                                 |
| -              | 0,35 m x  | 4,42 m = | -1,55 m <sup>2</sup>       |                                 |
| -              | 0,24 m x  | 0,60 m = | -0,14 m <sup>2</sup>       |                                 |
| -              | 3,72 m x  | 1,81 m = | <u>-6,73 m<sup>2</sup></u> | = 85,80 m <sup>2</sup>          |
| DG             | 11,15 m x | 8,45 m = | 94,22 m <sup>2</sup>       |                                 |
| -              | 0,35 m x  | 4,42 m = | <u>-1,55 m<sup>2</sup></u> | = 92,67 m <sup>2</sup>          |
| Anbau          | 4,16 m x  | 8,03 m   | =                          | <u>33,40 m<sup>2</sup></u>      |
| <b>Gesamt:</b> |           |          |                            | 303,28 m <sup>2</sup>           |
|                |           |          |                            | <b>rd. 300,00 m<sup>2</sup></b> |

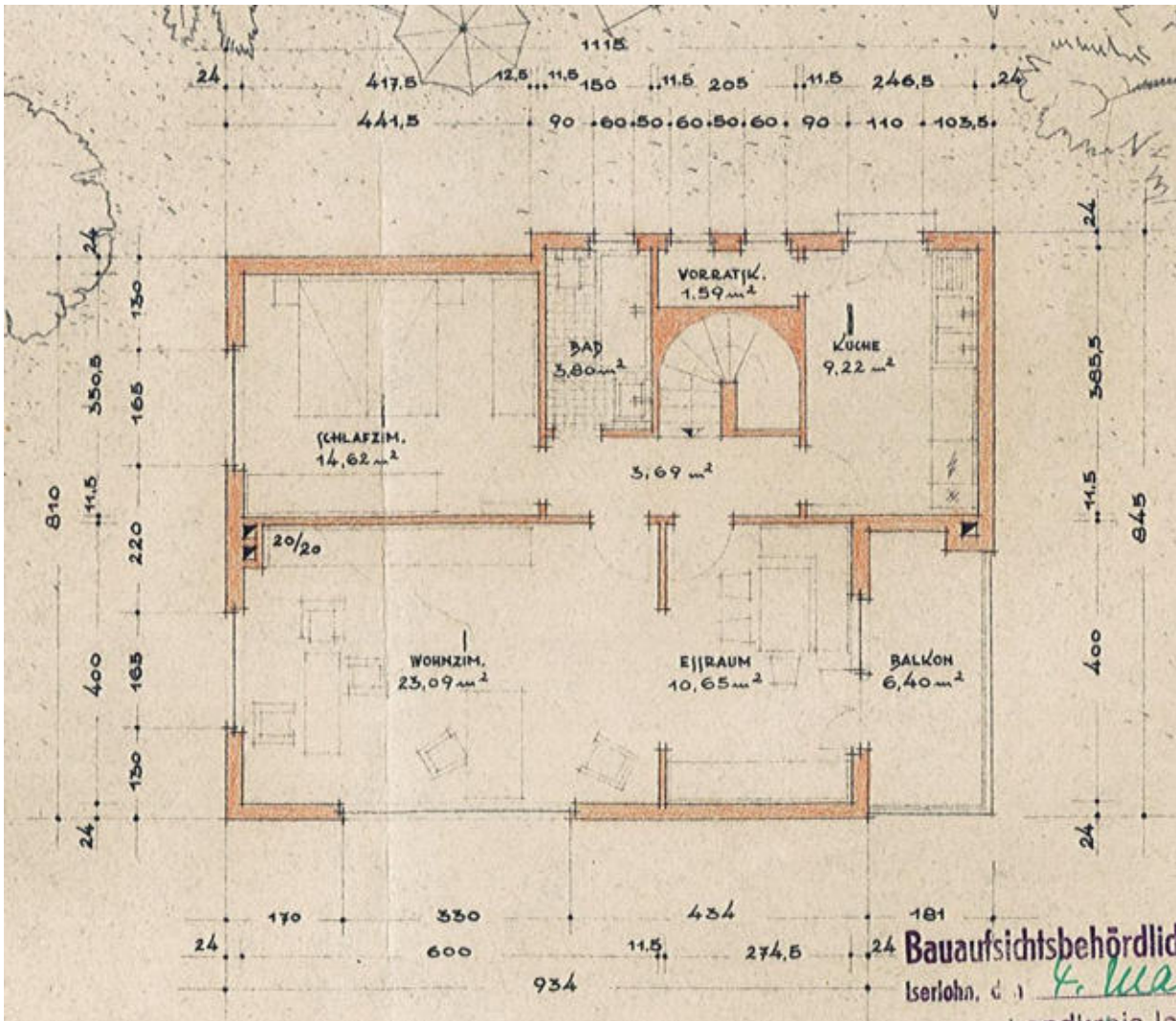
## Anlage 3 - Bauzeichnungen

## Grundriß Untergeschoß



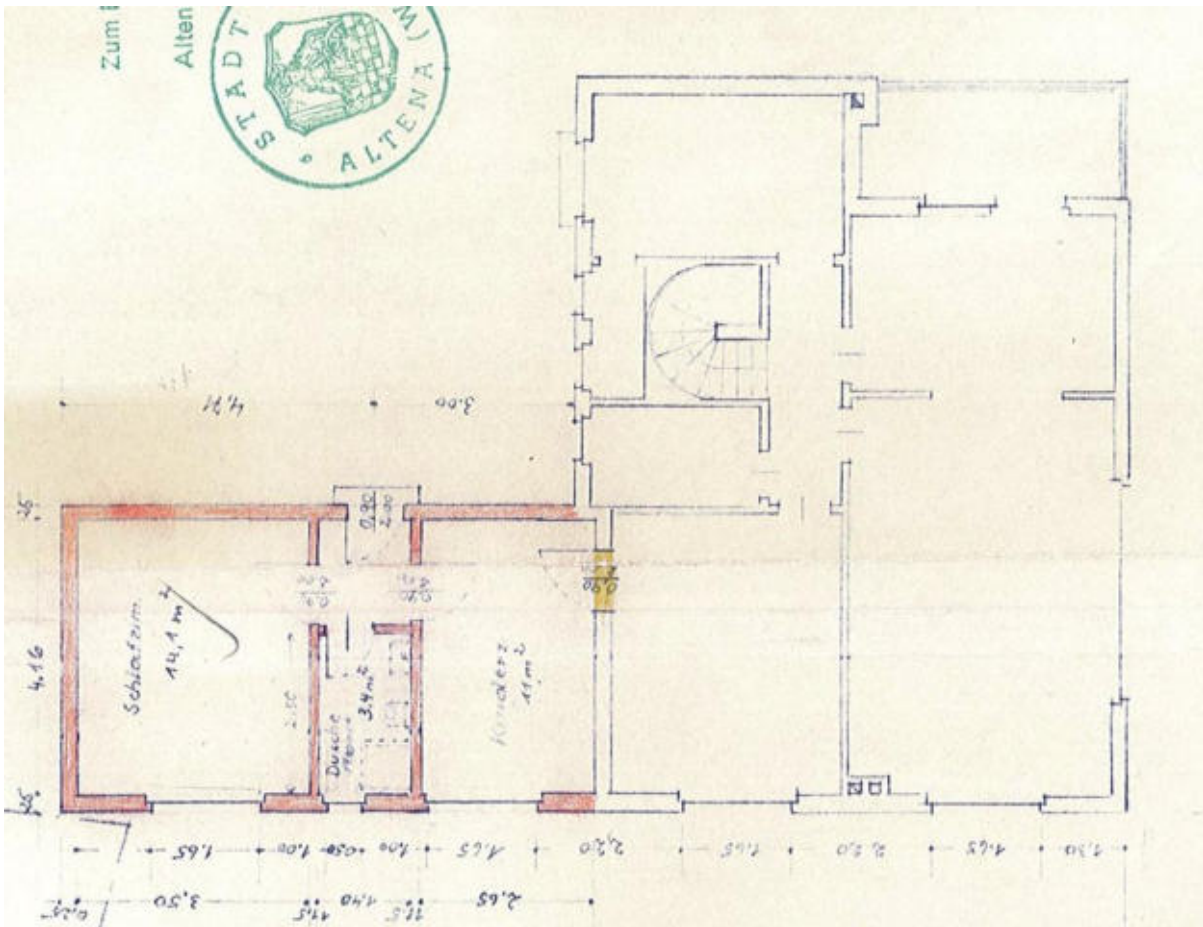
Zeichnung ohne Maßstab

### Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

### Grundriss Anbau



Zeichnung ohne Maßstab



**Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises**

**In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.**

## Anlage 5 - Fotodokumentation



Nordstr. 28, öffentliche Straßenfläche im Bereich der Zufahrt zum Privatweg.



Zufahrt zum Privatweg von der öffentlichen Straßenfläche aus.



Unterer Bereich des Privatweges.



Doppelgarage des Nachbarn mit rd. 10 m<sup>2</sup> Überbau auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes



Privatweg oberer Bereich, rechts das Anwesen Nordstr. 26, links im Bild die obere Blechgarage.



Wohnhaus Nordstr. 28, Ansicht von der Straße aus.



Wohnhaus Nordstr. 28, westliche Giebelseite und rückwärtig errichtetes Anbau.





Gepflasterter Verbindungsweg zwischen Terrasse und Garten- bzw. Waldfläche.



Terrasse im Winkel zwischen Ursprungsgebäude und Anbau



An die Terrasse angrenzender Gartenbereich.



Übergang Garten/Wald.



Hinter dem Anbau errichtetes Holzlager.



Blick auf das Ursprungsgebäude von Norden.



Blickrichtung Süden entlang der östlichen Giebelwand.



Schornstein an der östlichen Giebelwand mit schadhafter Verfliegung.



WC im Untergeschoss.



Flur im Untergeschoß.



In der Grundrisszeichnung als Wohnzimmer deklarerter Raum im Untergeschoß.



In der Grundrisszeichnung als Schlafzimmer deklarerter Raum im Untergeschoß.



Bodenbelag im Schlafzimmer: Holzparkett, überarbeitungsbedürftig.



Detailfoto zu den überwiegend im Haus vorhandenen Fenstern. Holzrahmen älterer Bauart, Doppelverglasung in den 1970er/1980er Jahren nachgerüstet, Holzrahmen verwittert.



Kellerflur im Untergeschoss.



Heiztherme



Gasanschluß



Leckage an wasserführender Leitung (Kleinmängel).



Vielfach fehlende Abdeckungen  
von Steckdosen und Schaltern  
(Kleinmängel)





Eingangsbereich im  
Untergeschoß, Hauseingangstür.



Treppenlauf EG – UG



Balkon im Erdgeschoß mit verfliesstem Schornstein.



Schornstein mit schadhafter Verfliesung.



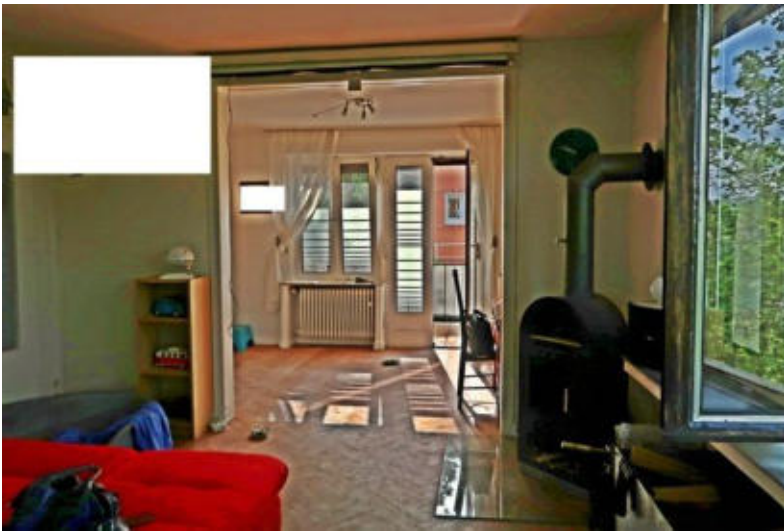
Detailansicht zur sich ablösenden Verfliesung.

Fensterrahmen und zweiflügelige Balkontür mit Holzrahmen. Die Beschichtung der Holzrahmen zum Schutz gegen Witterungseinflüsse wurde offenbar seit längerer Zeit vernachlässigt.

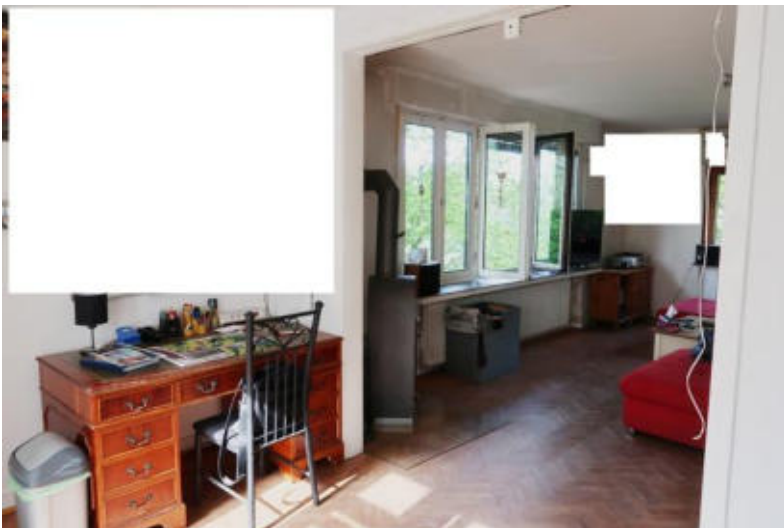




Ausgang zum Balkon



Blick aus dem Wohnraum über den Eßraum zum Balkon.



Blick aus dem Eßraum in das Wohnzimmer.



Kaminofen im Wohnzimmer.



Küche



Küche



Vorratskammer



Flur im Erdgeschoss



Badezimmer



Gasboiler zur Warmwasseraufbereitung im Bad und angabegemäß in der Küche.



Schlafraum im Anbau



Nicht fertiggestelltes Duschbad im Anbau



Außen – Zugangstür im Anbau.



Eingangsfur im Anbau mit Plattenbelag.



Türzarge zum Schlafzimmer im Anbau nicht fachgerecht eingebaut.



Zimmer im Anbau, deutliche Verschleißspuren im Parkettboden.



Elektrische Unterverteilung im Anbau.



Treppenlauf zum Dachboden.



Dachboden mit unkonventionell eingebauter, teilweise schadhafter Dämmung.





Dachboden Anbau



Waldfläche





Privatweg zum Haus Nordstr. 32.



Blechgarage in der Mitte des Privatweges mit deutlichen Korrosionsspuren.



Blechgarage am Anfang des Privatweges, im rückwärtigen Bereich vollflächig mit Efeu bewachsen.