



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0625-1065-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 26.03.2026

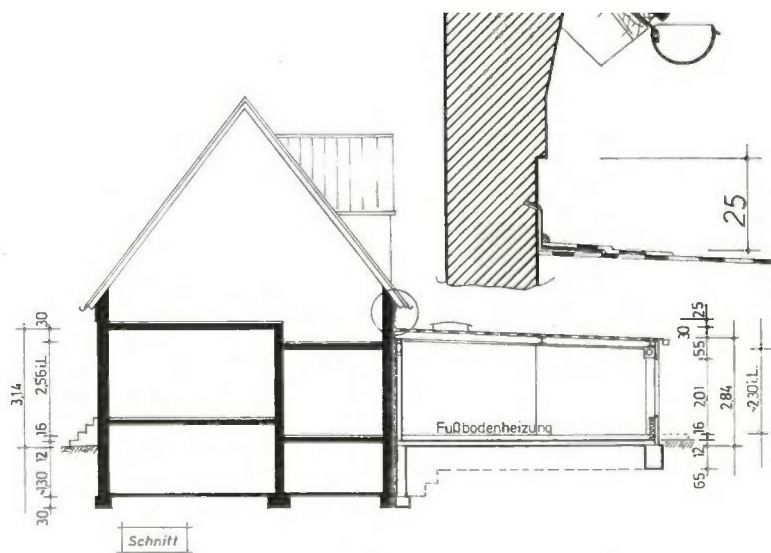
zum Bewertungsstichtag
25.03.2026

für das mit einem

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
bebautes Grundstück

Bebelstraße 104b
44532 Lünen
Gemarkung Lünen, Flur 20, Flurstück 247

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 23 K 2/25



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten / Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel.....	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Gebäudeausführung	15
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Modernisierung / Instandhaltung	17
3.7	Baumängel / Bauschäden.....	17
4.	Gesamteindruck.....	18
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	19
6.	Bodenwertermittlung.....	20
6.1	Eingangsbetrachtung	20
6.2	Bodenwert.....	22
7.	Sachwertermittlung	23
7.1	Allgemeine Hinweise	23
7.2	Gebäudedaten.....	24
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	25
7.4	Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert	26
7.5	Sachwert.....	27
8.	Vergleichswertermittlung	28
8.1	Allgemeine Hinweise	28
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	29
8.3	Vergleichspreis.....	29
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	31
8.5	Vergleichswert	31

8.6	Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert.....	31
9.	Verkehrswertermittlung	33
9.1	Wertansätze	33
9.2	Wertableitung	33
9.3	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag.....	34
9.4	Sicherheitsabschlag	35
9.5	Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag	36
10.	Schlusswort.....	36
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze.....	37
Anlagen		38
Anlage 1	Übersichtsplan	39
Anlage 2	Grundbuchauszug	40
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug	44
Anlage 4	Baulastenauskunft.....	45
Anlage 5	Erschließungsbeitragsauskunft.....	46
Anlage 6	Kanalanschlussauskunft	47
Anlage 7	Bergbauauskunft.....	48
Anlage 8	Fördermittelauskunft	50
Anlage 9	Altlastauskunft.....	51
Anlage 10	Bodenrichtwert	52
Anlage 11	Nebenrechnungen Gebäudestandard	53
Anlage 12	Bruttogrundfläche	55
Anlage 13	Vergleichskaufpreise.....	56
Anlage 14	Grundrisse	57
Anlage 15	Fotos.....	59

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

1. Ortsbesichtigung: 26.11.2025, ca. 9:30 bis ca. 10:05 Uhr

2. Ortsbesichtigung: 25.03.2026, ca. 9:52 bis ca. 10:04 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag:**

25.03.2026

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

25.03.2026

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

1. Ortsbesichtigung:

2. Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

Das Bewertungsobjekt konnte trotz form- und fristgerechter Einladung mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit eingeschossigem Anbau

Baujahr: um 1922 (gemäß Gestaltungssatzung)

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 120 m² (aus BGF abgeleitet)

Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 211 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 26.05.2025)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Lünen, Blatt: 9739

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Lünen	20	247	Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 104b	348

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
2	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
2	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 1/25), eingetragen am 13.03.2025
3	Zwangsversteigerungsvermerk (23 K 2/25), eingetragen am 13.03.2025

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird den Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerken keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 23.06.2025
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 23.06.2025
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2025
4. Baulastenauskunft vom 26.06.2025
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 18.06.2025
6. Kanalanschlussauskunft vom 20.06.2025
7. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 04.07.2025
8. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 15.07.2025
9. Planungsrechtliche Auskunft vom 23.06.2025
10. Fördermittelauskunft vom 20.06.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 02.12.2025
14. Recherchen in den Bauakten der Stadt Lünen
15. Vom Antragsteller zur Verfügung gestellt Innenfotos
16. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung, von außen nicht feststellbarer, Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Bauakte

Bauakten aus dem baulichen Ursprung des Bewertungsobjektes lagen nicht vor und waren auch vom Bauaktenarchiv der Stadt Lünen nicht bereitzustellen. Erste Aufzeichnungen in den Bauakten zu dem Bewertungsobjekt datieren auf 1989 und stehen im Zusammenhang mit Änderungen des Gebäudes.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Lünen, im Stadtbezirk Horstmar.

Die **Stadt Lünen** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Lünen ist dem Kreis Unna angeschlossen und bildet mit etwa 87.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis. Laut Kommunalprofil Lünen wird eine abnehmende demographische Entwicklung erwartet.

Der **Stadtbezirk Lünen Horstmar** umfasst rund 7.600 Einwohner. Er grenzt östlich an Bergkamen und südlich an Dortmund. Horstmar wird im Süden durch die Bundesautobahn A 2 und westlich durch den Datteln-Hamm-Kanal begrenzt. Der Stadtbezirk zeichnet sich durch Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Im Stadtbezirk sind mit dem Horstmarer See, Schloss Schwansbell und dem Volkspark die Naherholungszentren der Stadt Lünen gelegen.

Der Stadtbezirk verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Im Stadtbezirk bestehen Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes (Buslinien, Bundesbahnhaltestelle).

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 2,5 bis 4 km von Horstmar entfernt. Das Stadtzentrum von Dortmund ist etwa 18 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Westseite, der **Bebelstraße**, zwischen der Huestraße und dem Datteln-Hamm-Kanal.

Die Bebelstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig erstellt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Einseitig ist ein Gehweg im Straßenraum angelegt, welche im Wesentlichen zum Parken genutzt wird. Die Straße ist mit Straßenbeleuchtung und Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung versehen.

Die **engere Nachbarschaft** besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern einer ehemaligen Zechensiedlung. Der Datteln-Hamm-Kanal mit parallel angelegten Gehradwegen, liegt in der Nähe zum Bewertungsgrundstück. Des Weiteren befindet sich ein Spielplatz in der Umgebung des Bewertungsobjektes.

In der **weiteren Nachbarschaft** bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Kleingärten sowie entlang der Bebelstraße Einrichtungen der Nahversorgung. Des Weiteren sind die lokalen Naherholungsgebiete „Volkspark, Horstmarer See und Schloss Schwansbell“ in der Umgebung des Bewertungsgrundstücks gelegen.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie **Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen. Die City von Lünen mit Einkaufsgelegenheiten zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allen wesentlichen öffentlichen Einrichtungen ist etwa 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt gelegen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist lokal betrachtet als durchschnittlich zu bewerten.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Buslinie) sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

2.3 Grundstück

Das **Grundstück** ist als **Reihengrundstück** angelegt und leicht unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in westliche Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 6,50 m und die **Tiefe** ca. 48 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom, Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Lünen sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch nicht mehr anfallen (vgl. Anlage).

Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW sind bisher nicht entrichtet worden, fallen nach derzeitiger Rechtslage jedoch auch nicht mehr an (vgl. Anlage).

2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Kreises Unna** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche erfasst.“

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Preußen Nord“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Preußen Nord“ ist die RAG AG in Essen.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Victoria-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt, dass zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen, Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Lünen besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 118 (mit Rechtskraft vom 28.11.1985). Des Weiteren befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Bergbausiedlung am Kanal“.

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- zulässige Geschosshöhe (Z) von II,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

Eine definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Lünen teilte auf Anfrage mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Lünen mit, dass für das genannte Objekt keine Wohnungsbindung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäreanlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als Reihenmittelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweis hergestellt. Gartenseitig ist es durch einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau erweitert.

Mangels Zutritts ist die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjektes nicht bekannt.

3.3 Gebäudehistorie

Erste Aufzeichnungen des Bewertungsobjektes in den Bauakten der Stadt Lünen datieren auf das Jahr 1989 und stehen im Zusammenhang mit der Änderung der äußeren Gestalt des Gebäudes.

Mit Schreiben vom 12.03.1999 wird mitgeteilt, dass für die Maßnahme „Neubau eines Anbaus an das Wohnhaus“ kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Mit Schreiben vom 14.02.2000 wurde die Fertigstellung des Anbaus für den 22.02.2000 angezeigt.

Gemäß Unternehmerbescheinigung vom 11.03.2000 erfolgte die Umstellung der Feuerungsanlage auf Gasfeuerung.

3.4 Gebäudeausführung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie der äußeren Inaugenscheinnahme. Eine abschließende Überprüfung der tatsächlichen Situation mit der Aktenlage konnte mangels Zutritts nicht vorgenommen werden. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Kellergeschoss (KG): unbekannt

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Küche, Esszimmer als Durchgangsbereich, Bad-WC, Zwischenflur und Eingangsflur

Dachgeschoss (DG): unbekannt

Spitzboden: unbekannt

Rohbau:

Kellerwände: Mauerwerkswände

Kellerdecke: Betondecke

Geschosswände: teils Fachwerkwände, teils Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Fassade: Putzfassade

Dachkonstruktion: Satteldach, Pultdach am Anbau

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachaufbauten: Spitzdachgauben

Dachentwässerung: Zinkblech

Eingangssituation: nicht barrierefrei (Eingangsstufen)

Ausbau:

Fenster: Kunststofffenster (an Straßenseite mit Rollläden)

Eingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitten

Der tatsächliche weitere Ausbau ist mangels Zutritts unbekannt.

3.5 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Vorplatzbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Gartenlaube (Holzlaube)

3.6 Modernisierung / Instandhaltung

Durchgeführte Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind mangels Zutritts unbekannt.

3.7 Baumängel / Bauschäden

Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.

Für die folgende Berechnung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Bezüglich des Risikos dennoch vorhandener Schäden siehe gesondertes Kapitel.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Lage neben einer Hautverbindungsstraße nur noch als bedingt durchschnittlich zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Der **Grundriss** im Erdgeschoss ist gemäß Aktenlage aufgrund der Durchgangsräume als unzeitgemäß zu betrachten. Die Grundrisse der übrigen Geschosse sind mangels Zutritts unbekannt.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Über die tatsächliche Ausstattung und den tatsächlichen Zustand liegen mangels Zutritts keine Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Marktgängigkeit:

durchschnittlich

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2026 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, Tiefe 50 m.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **260,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

Erschließungs-
beitragsituation:

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

Lage/
Ausrichtung:

Die Lage des Bewertungsgrundstücks weicht aufgrund der unmittelbaren Lage an der als Hauptverkehrsstraße zu betrachtenden Bebelstraße von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone wertmindernd ab.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die durchschnittliche Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	247	348 m ²
Gesamtgröße			<u>348 m²</u>
davon			
- Baulandfläche			348 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen (Privatweg)			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			260,00 €/m ²
Zwischenwert	348 m ² zu	260 €/m ² rd.	90.480 €

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	348 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung, geschätzt		-5,0% = rd.	-4.524 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0% = rd.	0 €
Zuschnitt		0,0% = rd.	<u>0 €</u>

Vorläufiger Bodenwert somit rd.

85.956 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:

(gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	18 Jahre

#):

Brutto-Grundfläche (BGF):

2

Wohneinheiten (WE):

2

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{^)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: RMH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}		757 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV		1,00
gewogener Gebäudestandard		2,53
Bruttogrundfläche rund		211,00 m ²
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)		
- Q4 2025 ₍₂₀₂₁₎ 135,0	- Index 2010 ₍₂₀₂₁₎	70,9
- Q4 2025 ₍₂₀₁₀₎ 190,4	- zum Stichtag angesetzt	190,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit		
190,4/100 x 757 €/qm x 1,00 gleich		1.441 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

304.051 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile:
hier Gauben28.000 €

Summe

332.051 €

o

(GND von 80 Jahre und RND 18 Jahre)

77,5

332.051 €

-257.340 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit

74.711 €

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)
hier in Außenanlagen enthalten

entfällt €

o

(gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)

5

74.711 €

3.736 €

o Sonstiges

0 €

o Vorläufiger Bodenwert

90.480 €

Vorläufiger Sachwert

168.927 €

(§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)

x

1,30

Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert**219.605 €**

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert

Unbelasteter, vorläufiger Sachwert

219.605 €

hier

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)
bezogen auf das Recht/die Belastung

hier

*)

0,00

20,00

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

7.5 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

219.605 €Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)				
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile				entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)				entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale				-4.524 €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)				entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt				entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks				entfällt €
o Baulasten				
hier				0 €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile				
hier				entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert ^{*)}				
0 % von	74.711 €	x	1,30	= 0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale				
			(seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktorierer	
0 % von	219.605 €		=	0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen				
hier				entfällt €
o Garage/Carport				
hier Garage gemäß gesonderter Ber.				<u>entfällt €</u>
			Σ =	215.081 €

Sachwert gerundet somit

215.000 €

*) Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

Mittelwert, rund	2.345
Std. ±	506
Std. ±	22

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beige-messen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes de-finiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenüber-gestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abwei-chungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punk-teskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	1	3
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	3	6
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		84

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

-16,0%

Objektspezifischer Vergleichspreis

Vergleichspreis 2.345 €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt
 -16 % somit rd. -375 €/m²

Objektspezifischer Vergleichspreis 1.970 €/m²

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.970 \text{ €/m}^2 \times 120,00 \text{ m}^2/\text{WF} =$$

8.6 Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert	236.400 €
<u>Wirtschaftlicher Werteeinfluss aus Lasten und Rechten</u>	
hier	0 €
hier	0 €
	<hr/>
Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert	236.400 €
<u>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)</u> <u>bezogen auf das Recht/die Belastung</u>	
hier	0 €
hier	0 €
	<hr/>
Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert	236.400 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**236.400 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)
 - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile entfällt €

- o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten
hier entfällt €

- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
vgl. Sachwertverfahren 0 €

- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier entfällt €

- o Garagen/Carports/Nebengebäude
hier vgl. Sachwertverfahren entfällt €

 $\Sigma =$

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	215.000 €
Vergleichswert	236.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 9% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.

9.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 25.03.2026** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück

Bebelstraße 104b
44532 Lünen

Gemarkung: Lünen
Flur: 20
Flurstück(e): 247

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

215.000,00 €

in Worten: **Zweihundertfünfzehntausend Euro**

(entspricht rund 1.792 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlages getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.

9.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Mündliche Angaben zur Ausstattung konnten nicht überprüft werden und weitere Kenntnisse über die Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjektes liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall, aufgrund des äußerlich unterdurchschnittlichen Zustandes, mit 20 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

			215.000 €
Sicherheitsabschlag			
20 % von	215.000 € rd.	<u>-43.000 €</u>	
Wegen mangelnden Zugangs geminderter Verkehrswert:			172.000 €

9.5 Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag

Zum **Wertermittlungsstichtag, dem 25.03.2026** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück

Bebelstraße 104b
44532 Lünen

Gemarkung: Lünen
Flur: 20
Flurstück(e): 247

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

172.000,00 €

in Worten: **Einhundertzweiundsiebzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.433 €/qm Wohnfläche)

10. Schlusswort

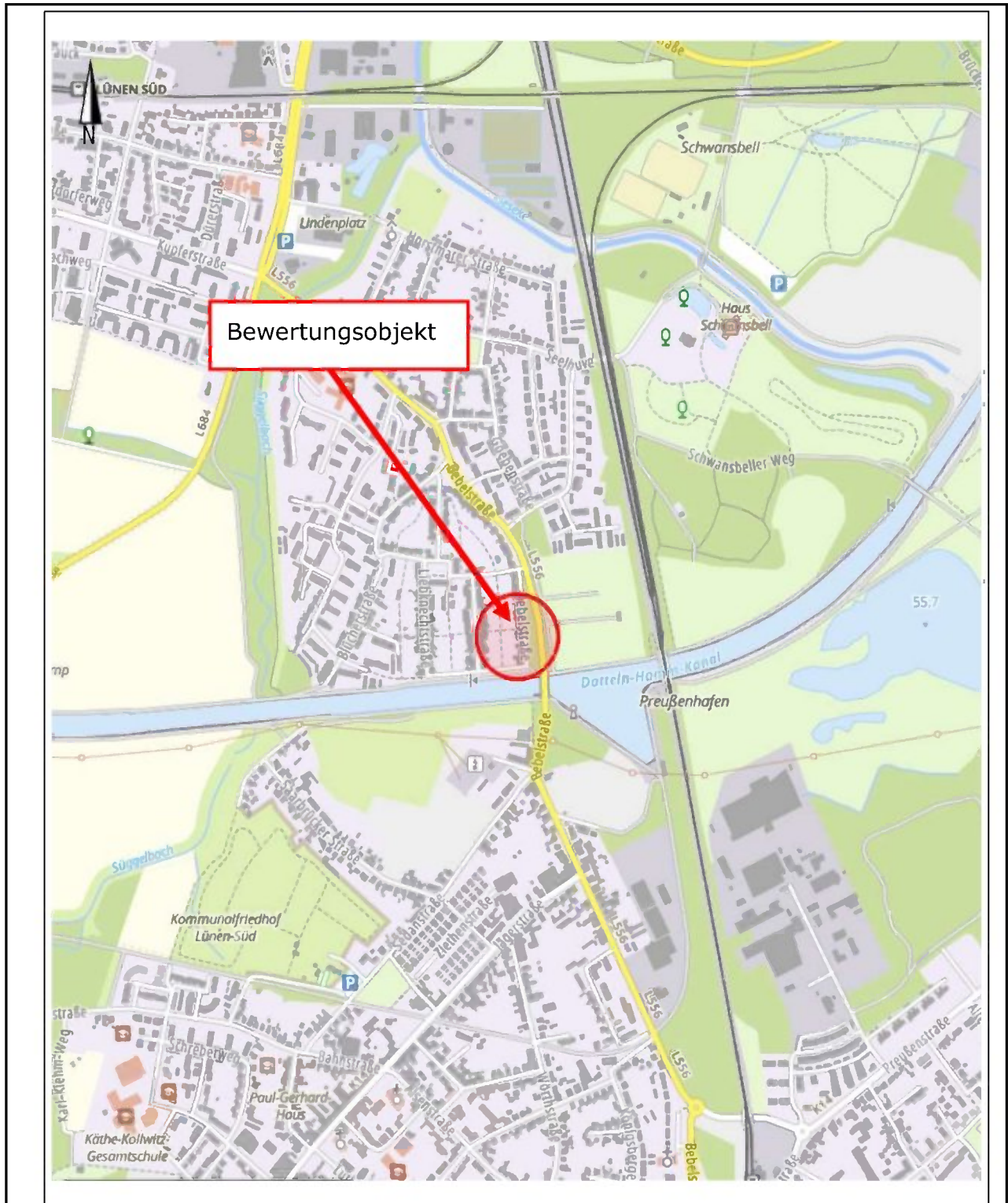
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan



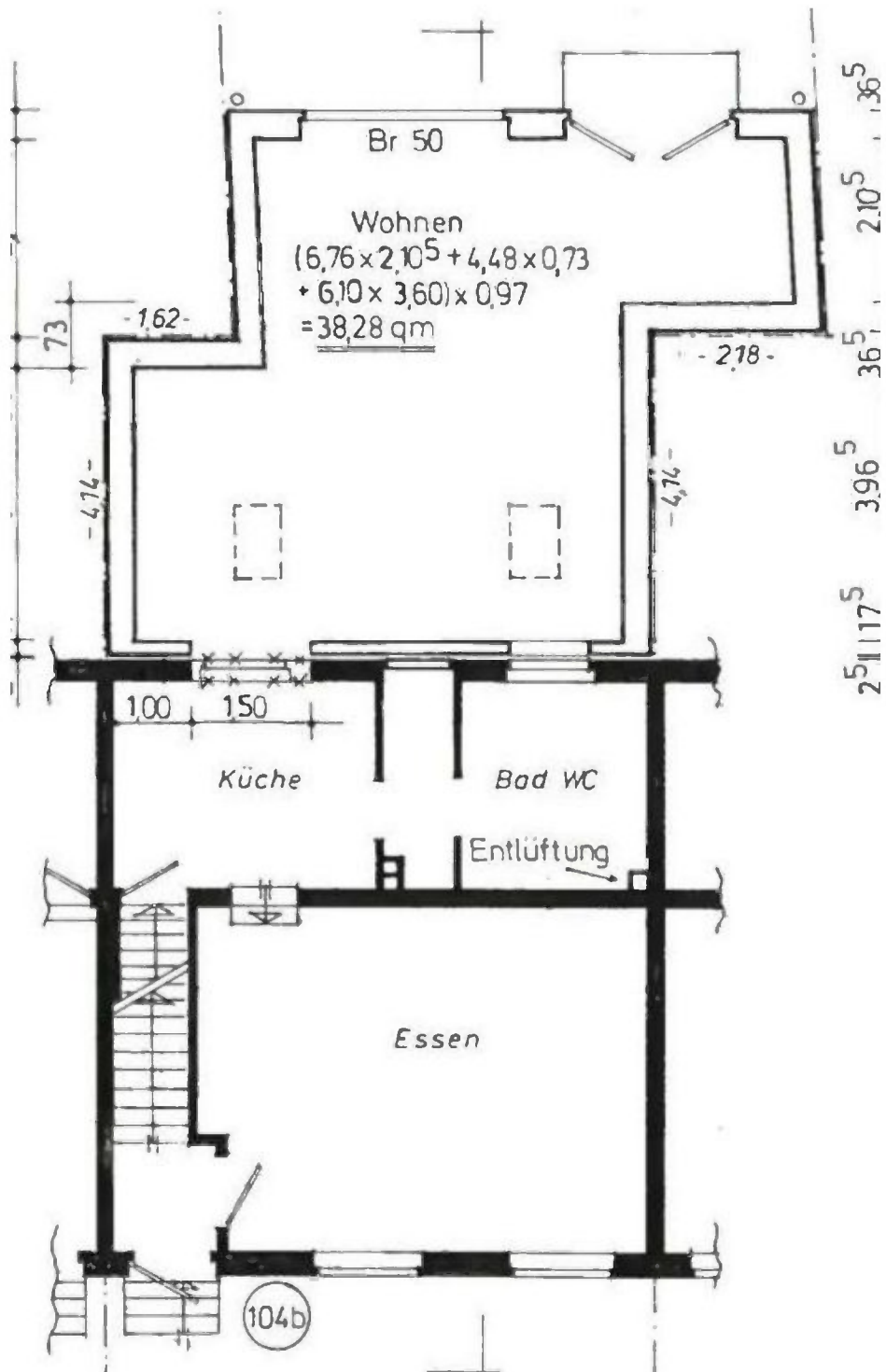
© Geobasisdaten: Land NRW

Straße:

Ort:

Anlage 14 Grundrisse

Grundrisse für Keller- und Dachgeschoss lagen nicht vor. Die Grundrissdarstellung des Erdgeschosses ist den Bauakten der Stadt Lünen entnommen.



Grundriss
Objekt:
Geschoss:
Maßstab: