

Michael Söhler



**Geprüfter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, EnEV 07 plus
Heuslinger Hang 12
57258 Freudenberg**

Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt

Tel.: 02734/20429

E-Mail: immobilienbewertung.soebler@gmail.com

Datum: 07.03.2026

AZ. SV: 7/25

AZ. AG: 9 K 13/25

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Lennestadt einsehen.

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit
**einem Zweifamilienwohnhaus und einer
angebauten Garage bebauten Grundstück in
57413 Finnentrop - Heggen, Freithoffstraße 20**



Foto Nr. 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung.

**Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung
in Abteilung II des Grundbuchs von Heggen Blatt 340)
für die Grundstücke insgesamt als wirtschaftliche Einheit
wurde ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Gebäude
zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 ermittelt mit rund
212.000 €.**

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten. Diese enthalten 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten)	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung	10
2.4 Privatrechtliche Situation	11
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2 Bauplanungsrecht	13
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	13
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation.....	13
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung	14
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Zweifamilienwohnhaus	15
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	16
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit	17
3.3 Nebengebäude	19
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2 Gebäudekonstruktion	19
3.4 Außenanlagen.....	20
3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse	20
4 Verkehrswertermittlung	21
4.1 Grundstücksdaten	21
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	22
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
4.3 Bodenwertermittlung.....	24
4.4 Sachwertermittlung	26
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.4.3 Sachwertberechnung	30
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
4.5 Ertragswertermittlung.....	37
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.5.3 Ertragswertberechnung.....	40
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	43
4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses	43
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	43
4.6.5 Verkehrswert	44
4.7 Einzelwerte für die Grundstücke Flurstück 82 und 210.....	44
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	45
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
6 Verzeichnis der Anlagen	47
Anlage 6.1: Übersichtskarte	im Originalgutachten
Anlage 6.2: Regionalkarte.....	im Originalgutachten
Anlage 6.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 6.4: Flurkarte NRW (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) .	im Originalgutachten
Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan, Darstellung des Geh- und Fahrrechts.	im Originalgutachten
Anlage 6.6: Fotos	im Originalgutachten
Anlage 6.7: Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt.....	59
Anlage 6.8: Berechnung der Wohnfläche	im Originalgutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und angebauter Garage		
Objektadresse:	Freithoffstraße 20 57413 Finnentrop - Heggen		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heggen Blatt 340 lfd. Nr. 1,2		
Katasterangaben:	Gemarkung: Heggen		
	Flur: 8		
	Flurstück: 82	Flächengröße: 657 m ²	
	Flurstück: 210	Flächengröße: 100 m ² .	

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Zwangsversteigerungsabteilung Kölner Straße 104 57368 Lennestadt		
	Auftrag vom 04.11.2025 (Datum des Auftragschreibens)		

Eigentümer:

zu je ½ Anteil

Zwangsverwalter:

.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	27. Februar 2026

	Da der Versteigerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Versteigerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	27.02.2026, entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der 1. Ortsbesichtigung:	22. Januar 2026
Teilnehmer am 1. Ortstermin ¹ :	_____, _____ und der Sachverständige Herr Michael Söhler
Umfang der Besichtigung:	Es wurden lediglich eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	27. Februar 2026
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	_____, _____ und der Sachverständige Herr Michael Söhler
Umfang der Besichtigung:	Es wurden lediglich eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung eine Abschrift des Grundbuchs vom 06.08.2025 zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen: • Übersichtskarte² • Straßenkarte (Umgebungskarte)² • Luftbild² • aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2026, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 27.02.2026 • schriftliche Auskunft vom 04.12.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Finnentrop

¹ Aufgrund von Krankheit der im Bewertungsobjekt wohnenden Eigentümer und Mieter konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme der Immobilien durch den Unterzeichner.

² Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 02.03.2026.

- schriftliche Auskunft vom 04.12.2025 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Gemeinde Finnentrop
- schriftliche Auskunft vom 19.11.2025 aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreis Olpe
- schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 08.12.2025
- schriftliche Auskunft vom 10.11.2025 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe
- Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 02.12.2025
- digitale Bauaktenauskunft vom 04.12.2025 durch die Gemeinde Finnentrop
- Bewilligung der Grunddienstbarkeit Abteilung II/2
- Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe
- Qualifizierter Mietspiegel des Kreis Olpe, Stand April 2025
- digitale Bauaktenauskunft vom 27.01.2026 durch den Kreis Olpe (Garage)
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnisse und Sachverhalte

Bei der in Rede stehenden Immobilie Freithoffstraße 20 in Finnentrop-Heggen handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und an der nördlichen Traufseite angebauten Garage. Das in Rede stehende Bewertungsobjekt ist zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt, inwieweit Mietverhältnisse bestehen, konnte nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden. Gemäß der Mitteilung des Zwangsverwalters im Besichtigungstermin wohnt die Mutter des Eigentümers im Bewertungsobjekt, ein Mietvertrag liegt jedoch nicht vor.

Gemäß der Mitteilung der Gemeinde Finnentrop liegt keine Gewerbeanmeldung vor. Laut der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Finnentrop sind keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen das Bewertungsobjekt betreffend bekannt.

In den Ortsterminen konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden. Die verfahrensgegenständliche Immobilie wurde dem Sachverständigen trotz Ladungen zu den Ortsterminen per Einschreiben von den im Gebäude wohnenden Grundstückseigentümern nicht zugänglich gemacht. Eine Aussage über die Innenausstattung und deren Innenzustand kann daher nicht getroffen werden. Somit basiert die Wertermittlung auf einer Reihe von Annahmen und den vorliegenden Bauakten. Weisungsgemäß erfolgt eine Bewertung nur nach der äußeren örtlichen Inaugenscheinnahme und den Bauakten.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

Die Grundstücke Flurstücke 82 und 210 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Da davon auszugehen ist, dass im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemäß § 63 Abs. 2 ZVG ein höherer Wert erzielt wird als im Rahmen eines Einzelausgebotes gemäß § 63 Abs. 1 ZVG erfolgt die Bewertung in diesem Gutachten für alle Grundstücke insgesamt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i. d. R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehenbleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i. d. R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehenbleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollten die (ggf.) bestehenbleibenden Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Abteilung II belastet³.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 6.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km² leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der walddreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

³ Gemäß der schriftlichen Mitteilung des Amtsgericht Lennestadt erfolgt eine Bewertung der Grunddienstbarkeit zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages, eine Darstellung im Gutachten wird nicht durchgeführt.

Gemeinde:	Finnentrop liegt an der Nordspitze des Kreises Olpe zwischen den Gebirgszügen Ebbegebirge im Südwesten und der Homert im Nordosten. Markantester Fluss ist die Lenne, die das Gemeindegebiet von Süd nach Nord auf einer Länge von 11 Kilometern durchfließt. Das Gemeindegebiet hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 11,97 km und eine Ost-West-Ausdehnung von 12,42 km. Der heutige Zentralort ist ein Kind des Industrialters und der Eisenbahn, hervorgegangen aus der Haltestelle jenes Ortes, der heute „Altfinnentrop“ heißt. Die Gemeinde Finnentrop entstand 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung. Die mehr als 40 Dörfer der Gemeinde sind teilweise schon über 900 Jahre alt, in fast allen größeren Ortschaften befand sich früher ein Adelssitz oder Lehnsgut. Insgesamt leben ca. 17.022 (Stand 31.12.2024) Einwohner in der Gemeinde.
Kommunalprofil Finnentrop: (23.05.2024 ⁴)	Regierungsbezirk Arnsberg Gemeindetyp: Größere Kleinstadt (10.000 Einwohner und mehr) Fläche insgesamt: 10.442 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche 1.555 ha Vegetations- und Gewässerfläche 8.887 ha Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²): Insgesamt 161,4 Siedlungs- und Verkehrsfläche 1.122,2 Bevölkerungsstand: Finnentrop insgesamt (31.12.2022) 16.851 Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner (2018 – 2022): Finnentrop insgesamt - 3,4 % Bevölkerungsstruktur (Anzahl): unter 6 994 6 bis unter 18 2.070 18 bis unter 25 1.261 25 bis unter 30 940 30 bis unter 40 2.052 40 bis unter 50 2.081 50 bis unter 60 2.783 60 bis unter 65 1.293 65 und mehr 3.377 Bevölkerungsstruktur (in Prozent): unter 6 ~ 5,9 % 6 bis 18 ~ 12,3 % 18 bis 25 ~ 7,5 % 25 bis 50 ~ 30,1 % 50 bis 65 ~ 24,2 % 65 und mehr ~ 20,0 %

⁴ Quelle: www.it.nrw.de.

	Bevölkerungsvorausberechnung: 1.1.2023 – 1.1.2050	- 13,9 %
	Durchschnittliche Wanderungen (2018– 2022):	
	Zugezogene insgesamt	810
	Fortgezogene insgesamt	838
	Schulen insgesamt:	7
Ort und Einwohnerzahl:	Der Finnentrop Ortsteil Heggen liegt ca. 2,3 km südlich von Finnentrop und ca. 4,7 km nordöstlich der Stadt Attendorn in einer Höhe von ca. 250 m über NN. Durch den Ort verläuft die L 539. In einem Ablassbrief von Papst Johannes XXII. aus dem Jahre 1329 wird erstmals eine Kapelle in Heggen zu Ehren des heiligen Bekenner Antonius genannt. In Heggen leben zum 31.12.2018 ca. 3.140 Einwohner.	
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> im Südwesten: Köln (ca. 95 km) im Süden: Olpe (ca. 20 km) im Norden: Dortmund (ca. 80 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 135 km entfernt) <u>Landstraßen:</u> L 539 verläuft durch Finnentrop – Heggen <u>Bahnhof:</u> Finnentrop liegt an der Bahnlinie Hagen – Siegen, von hier aus zweigt die touristisch interessante Bahnstrecke entlang des Biggesees nach Olpe ab. <u>Autobahn:</u> im Süden: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt), Anschlussstelle Olpe ca. 22 km entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt a.M. (ca. 175 km entfernt) Köln (ca. 90 km entfernt) Dortmund - Wicked (ca. 90 km).	

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt Freithoffstraße 20 liegt im Ortszentrum von Heggen, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kath. Kindertagesstätte St. Josef, die Entfernung zum Ortszentrum von Finnentrop beträgt ca. 10 Autominuten. Die notwendigen Einkäufe können in Heggen erledigt werden. Eine Grundschule ist im Ort vorhanden, weiterführende Schulen müssen in Finnentrop oder Attendorn besucht werden; öffentliche Verkehrsmittel

	(Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, die Kreisverwaltung Olpe ist ca. 21 Kilometer entfernt.
Wohnlage:	Die Wohnlage ist als gute Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen in einem durchschnittlichen Wohnumfeld (Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile), als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).
Infrastruktur:	In Finnentrop und Attendorn sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1-2-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen feststellen.
Topographische Grundstückslage:	von der Straße nach Südwesten ansteigende Grundstückslage.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form:	<u>Flurstück 82:</u> Straßenfront: ca. 28,0 m Mittlere Breite: ca. 21,5 m Mittlere Tiefe: ca. 30,0 m unregelmäßige Grundstücksform
	<u>Flurstück 210:</u> Straßenfront: ca. 3,0 m Mittlere Breite: ca. 3,0 m Mittlere Tiefe: ca. 28,0 m unregelmäßige Grundstücksform
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 82 Größe: 657 m ² Flurstück Nr. 210 Größe: 100 m ² .

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraßen
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, keine Gehwege vorhanden, Parkstreifen zum Kindergarten hin vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine grenzständige Bebauung der Gebäude, Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich durch eine Nadelholzhecke, in der südlichen Grundstücksecke befindet sich eine überdachte

	Sitzecke, an der westlichen Grenze wurde eine niedrige Mauer errichtet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft vom 08.12.2025 sind für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.</i>

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heggen Blatt 340 folgende Eintragung: <i>II/2⁵: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Wohnungseigentümer Heggen Blatt 1076. Bezug: Bewilligung vom 24.03.2020 (UR. Nr. 142/2020, [REDACTED]. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Wohnungseigentumsrechts vermerkt am 02.04.2020.</i>
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.</i>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Weiterhin wird mitgeteilt: <i>„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit</i>

⁵ Das Flurstück Gemarkung Heggen Flur 8 Flurstück 82 ist von der Grunddienstbarkeit betroffen.

bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Wohnungsbindung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung des Kreis Olpe besteht für die verfahrensgegenständliche Immobilie keine Belegungsbindung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärme G) zusammen und löst diese ab.

Der Energieausweis soll für eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Der Kaufinteressent einer Immobilie soll darüber informiert sein, ob er (im Vergleich zum Durchschnitt) ein Gebäude mit hoher oder niedriger Energieeffizienz erwirbt. Ebenso kann der Mietinteressent durch die Angaben im Energieausweis auf die ungefähre Höhe der Nebenkosten schließen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke liegen keine Eintragungen durch Baulasten⁶ vor.

⁶ Die Rechtsgrundlage für Baulasten findet sich in der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW). Hier ist die Baulast in § 83 Abs. 1 wie folgt definiert:

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Baulast ist eine **freiwillig** übernommene Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Mit der Baulast wird die Durchführung öffentlicher Aufgaben oder die Bebaubarkeit eines anderen Grundstücks ermöglicht oder erleichtert. Zur Entstehung der Baulast bedarf es einer Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Hat der Grundstückseigentümer die Verpflichtung erst einmal abgegeben, so wirkt sie auch gegenüber seinem Rechtsnachfolger. Eine in das Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast erlischt erst dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde ihren Verzicht auf das Fortbestehen der Baulast erklärt. Dieser

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Finnentrop vom 04.12.2025 ist festzuhalten, dass die in Rede stehende Immobilie Freithoffstraße 20 nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im rechtsverbindlichen (29.12.1974) Flächennutzungsplan der Gemeinde Finnentrop ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplanes Nr. 18 (Rechtskraft vom 02.10.1980) folgende rechtsverbindliche Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
II = maximal 2 Vollgeschosse
GRZ= 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ= 0,8 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Festsetzungen der Gestaltungssatzung: Die Immobilie liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der entsprechenden Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Finnentrop lasten keine Erschließungsbeiträge⁷ nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Kommunalabgabengesetz auf dem Grundstück.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch eingeholt.

Verzicht ist nur dann möglich, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, d.h. auch gegenüber dem Ersteher wirksam bleibt.

⁷ Gemeint sind die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen und Wege sowie für Kanal- und Wasseranschluss, jedoch nicht die Kosten für die Hausanschlüsse.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer angebauten Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude konnten in den Ortsterminen am 22.01. und 27.02.2026 nicht von innen besichtigt werden. Die Ausstattungsbeschreibung stützt sich daher weitestgehend auf den in den Besichtigungsterminen gewonnenen äußeren Anschein (Anscheingutachten, vgl. Abs. 1.4 Seite 6) als auch der vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über die Standsicherheit des Gebäudes, die Ursache von Baumängeln und Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, die Bauphysik, den Brandschutz, eventuell vorhandene Umweltgifte, tierische und pflanzliche Schädlinge, den Baugrund, das Grundwasser und Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus, vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut, traufständig
Baujahr:	ca. 1958 (Bauschein 746/58), Fertigbauabnahme September 1959
Grundflächenzahl ⁸ (GRZ):	ca. 0,28
Geschossflächenzahl ⁹ (GFZ):	ca. 0,14
Außenmaße Hauptgebäude:	ca. 9,01 m x 11,15 m + 0,50 m x 5,15 m
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Außenmaße sind anhand der Automatisierten Liegenschaftskarte bzw. den vorliegenden Bauakten ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.</i>
Sanierungen/Modernisierungen:	Gemäß der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme wurden durch die aktuellen Eigentümer nach Eigentumsübergang 2019 keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Es wird unterstellt, dass lediglich eine Einzugsrenovierung erfolgte.
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
<i>Anmerkung:</i>	<i>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Der Hauseingang befindet sich an der straßenabgewandten Traufseite, eine Hauszuwegung ist lediglich provisorisch über die Wiese entlang der westlichen Giebelseite vorhanden.</i>
Außenansicht Hauptgebäude:	insgesamt verputzt („Würmchenputz“) und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt

⁸ § 19 BauNVO: die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

⁹ § 20 BauNVO: die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

Anmerkung:

Die Fassade zeigt sich in einem vernachlässigten Zustand, der Sockelbereich an dem westlichen Giebel lässt vermuten, dass hier eine Beseitigung von Feuchteschäden erfolgte. Im Erd- und Dachgeschossbereich sind Risse im Putz erkennbar.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Kelleraußenwände:	Schwerbetonstein (30 cm)
Kellerinnenwände:	Gitterziegel (17,5 cm bzw. 24 cm)
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine HBL 25 (30 cm)
tragende Innenwände:	Ziegelmauerwerk (17,5 cm)
nicht tragende Innenwände:	Bimssteinmauerwerk (11,5 cm)
Geschossdecken:	<u>KG-Decke:</u> Spannbetonvollmontagedecke <u>EG-Decke:</u> Holzbalkendecke <u>DG-Decke:</u> wie vor
Hauseingang:	Eingang an der südlichen Traufseite, einflügelige Haustür mit Lichtausschnitt (Aluminiumhaustür), scharriertes Türgewände, Zugang durch Terrassenüberdachung geschützt, ungepflegte Ansicht
Kellereingang:	Eingangstür aus Kunststoff ohne Lichtausschnitt, Zugang zur ehemaligen Garage (Bauantrag von 1958) bzw. dem früheren Öllager (Bauantrag von 1978)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparrendach aus Nadelholz mit Aufbauten, Firstrichtung Ost-West <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine <u>Gaube:</u> straßen- und gartenseitig je eine Schleppdachgauben, Eindeckung wie Satteldach, Front und Seiten jeweils verschiefert Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer 1 Schornstein, über dem Dach verschiefert

Anmerkung:

Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht eingesehen werden. Aufgrund der Wohnung im Dachgeschoss wird eine

Dämmung als Zwischensparrendämmung als auch der obersten Geschossdecke als vorhanden unterstellt.

Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 59):

Treppenhaus mit Flur, 3 Kellerräume, Waschküche (vermutlich heute auch Heizung), Abstellraum, Ölkeller

Erdgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 60):

Treppenhaus mit Flur, Bad, Wohnküche, Kochküche mit Vorrat, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Terrasse gartenseitig, Balkon straßenseitig

Dachgeschoss (siehe Anlage 6.7 Seite 61):

Treppenhaus mit Flur, Flur, Bad, Kochküche, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer.

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung können keine Aussagen bezüglich der Innenausstattung des Gebäudes gemacht werden.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, keine Rollläden, Außenfensterbänke als Betonplatten bzw. Aluabdeckung ausgebildet
Zimmertüren:	keine Aussage möglich
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrstypische Ausstattung
Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Anmerkung:

Das GEG¹⁰ gilt für Gebäude, die mit Hilfe von Energie beheizt oder gekühlt werden. Das GEG teilt alle Bauten nach ihrer Nutzung in Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es stellt auch unterschiedliche energetische Anforderungen an diese

¹⁰ Die GEG-Bezeichnung lautet: „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“. Die neueste Novelle wird folgendermaßen zitiert: „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist“. In der Praxis ist die Novelle als „GEG 2024“ bekannt, weil sie größtenteils am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Kategorien und bestimmt auch, wie die entsprechenden Nachweise berechnet werden.

In Bezug auf Heizungsanlagen in Gebäuden ist im GEG 2024 folgendes geregelt:

Eine neue Heizung darf in einem Gebäude nur eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, wenn sie mindestens 65 Prozent ihrer bereitgestellten Wärme aufgrund erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt oder in ein Gebäudenetz einspeist. Die bisherigen Heizungsbestimmungen sind entfallen (GEG 2024 § 71).

Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt die Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028.

Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.

Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.

Weiterhin ist geregelt:

Die oberste Geschossdecke oder das Dach muss man normgerecht dämmen.

Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.

Warmwasserversorgung:

vermutlich zentral über Heizung

Sanitäre Installation:

keine Aussage möglich

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Besondere Einrichtungen:

keine Aussage möglich

Besondere Bauteile:

Terrassenüberdachung, Dachaufbauten (Gauben), Balkon, 2 Markisen

Anmerkung:

Beim straßenseitigen Balkon fehlt die Absturzsicherung. Des Weiteren sind Betonschäden an der Unterseite erkennbar.

Küchenausstattung:

keine Aussage möglich

Belichtung und Besonnung:

ausreichend

Baumängel/Bauschäden:
(soweit augenscheinlich
ersichtlich bzw.
im Ortstermin mitgeteilt)

Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie aufgrund der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung

notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheits-schädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende wesentlichen Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- Fassadenrisse, Putzschäden.

Grundrissgestaltung:

vgl. Anlage 6.7

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einzelgarage (als Anbau an die nördliche Traufseite des Wohnhauses)

Baujahr:

1978 (Az. 9-40/78)

Außenmaße:

ca. 3,53 m x 6,29 m + 0,54 m x 5,99 m

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt.

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente:

Betonfundamente

Umfassungswände:

Mauerwerk (25 cm)

Decke:

vermutlich Betondecke

Dacheindeckung:

bituminöse Schweißbahn, Dachrinne und Fallrohr aus Kupfer

Fußboden:

keine Aussage möglich

Ausgangstür:

keine

Garagentor:

einfaches Metalltor

Fenster:

zweiflügliges Fenster straßenseitig

Baumängel/Bauschäden:
(soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)

geringfügig verschmutzte Fassade.

3.4 Außenanlagen

- Straßenseitige Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte Zufahrt zur Garage bzw. Kellergeschoss, seitlich Hangbefestigung durch Betonmauer, im Garagenbereich Sichtschutz aus Holz, Fahnenmast
- lediglich provisorische Zuwegung über die Wiese zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Terrasse mit Plattenbelag, Überdachung
- kleinere Mauern zur Terrassierung der Gartenfläche, Gartenhütte, Spielgeräte etc.
- Einfriedung als Nadelholzhecke im Süden bzw. Mauer im Westen an den Grundstücksgrenzen.

3.5 Allgemeinbeurteilung der Liegenschaft, Kaufpreisanalyse

Das verfahrensgegenständliche Zweifamilienwohnhaus mit angebaute Garage, gelegen im Ortszentrum von Finnentrop - Heggen, befindet sich gemäß der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme in einem ungepflegten Zustand. Modernisierungen wurden durch die jetzigen Eigentümer nach Eigentumsübergang vermutlich keine wesentlichen durchgeführt, es wird unterstellt, dass eine Einzugsrenovierung erfolgte.

Die Grundstücksgröße von insgesamt 757 m² lässt bei der bestehenden freistehenden Bauweise ausreichend Freiheit im Garten zu. Die Marktgängigkeit und Beleihungsfähigkeit der Immobilie werden als gegeben eingestuft.

Die Kaufpreise¹¹ von deutschen Wohnimmobilien zeigen auch im Dezember 2025 eine positive Preisentwicklung. Im Teilsegment der Einfamilienhäuser liegen die Preise bundesweit um +1,8 % über dem Vorjahreswert, während sich die Preise für Eigentumswohnungen um +2,3 % erhöht haben.

Im Monatsvergleich zeigt sich eine moderate Aufwärtsbewegung: Einfamilienhäuser verteuerten sich im Dezember um 0,4 % gegenüber November, Eigentumswohnungen legten um 0,1 % zu.

Die Differenz zwischen den aufgerufenen Angebotspreisen und den tatsächlich realisierten Transaktionspreisen liegt im Dezember bundesweit stabil bei 5,8 % (im Teilsegment der Eigentumswohnungen) und damit auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vormonaten.

Die aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bestätigt die nachhaltige, stabile Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, Gründe hierfür sind günstige Rahmenbedingungen – stabile Zinssätze für Baufinanzierung, ungebrochene Nachfrage nach Wohnimmobilien. Bezüglich der Baufinanzierungen verzeichnet die Bundesbank einen deutlichen Aufschwung am deutschen Finanzierungsmarkt. Mit 19,6 Milliarden Euro erreichte das Neugeschäftsvolumen im November einen Wert, der um 2,2 Prozent gegenüber dem Vormonat gesunken ist.

¹¹ Quelle: www.sprengnetter.de

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer angebauten Garage bebauten Grundstück in 57413 Finnentrop - Heggen, Freithoffstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heggen	340	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heggen	8	82	657 m ²
Heggen	8	210	100 m ²
			757 m ² .

Die Grundstücke Flurstücke 82 und 210 werden insgesamt als wirtschaftliche Einheit bewertet.

4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Markteschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt

vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.
Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

- Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹²⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

12 Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB 3.1); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB 3.1) und BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB 3.1).

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücksart zu, da es sich um **ein typisches Sachwertobjekt** handelt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt (Bodenrichtwertnummer 320) für die Lage des Bewertungsgrundstücks **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.02.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= I
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche	= 757 m ² .

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.02.2026	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 320	gute Lage (vergleichbar)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche	300 – 1.000 m ²	757 m ²	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	
Fläche			× 757 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 75.700,00 € rd. 75.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 insgesamt **75.700,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte eine Bodenrichtwerterhöhung von 90,00 €/m² auf 100,00 €/m².

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m² BGF	437,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	309,12 m²	25,44 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	251.932,80 €	11.117,28 €
Baupreisindex (BPI) 27.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	480.183,92 €	21.189,54 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	480.183,92 €	21.189,54 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	12 Jahre
• prozentual		75,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,25	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	120.045,98 €	4.237,91 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	12.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.545,98 €	4.237,91 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		136.783,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.155,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.939,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	218.639,17 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	223.011,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	215.011,95 €
	rd.	<u>215.000,00 €</u>

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Kataster- und Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B.

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Dabei sind die Außenmaße der Bauteile einschließlich der Bekleidungen, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Oberkante des Fußbodens anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	0,0	53,5 %	46,5 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Die nachfolgend ausgewählten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Zweifamilienwohnhauses in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die nachfolgend nicht aufgeführt sind. Somit handelt es sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung: Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wurde das **fiktive** und nicht das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies ist notwendig, da aus bewertungstheoretischen Gründen hier die **durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen**, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit zu einer Verjüngung des jeweiligen Gebäudes führen, zu berücksichtigen sind (siehe auch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Seite 35 und 36).

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienwohnhaus**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	53,5	387,88
3	835,00	46,5	388,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 776,16 gewogener Standard = 2,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 776,16 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV

• Zweifamilienhaus x 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsobjekt = 814,97 €/m² BGF
rd. 815,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garage

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgarage/ Mehrfachgarage

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbau an Wohnhaus	x	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m² BGF
	rd.	437,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge als auch den Herstellungskosten (2010 = 100) der Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) abzuleiten. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
• Markisen	500,00 €
• Überdachung gartenseitig	3.000,00 €
• Dachaufbauten garten- und straßenseitig	6.300,00 €
• Balkon straßenseitig	2.700,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	12.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr

2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• pauschale Schätzung 4,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (136.783,89 €)	6.155,28 €
Summe	6.155,28 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer Zweifamilienwohnhaus:

Das ca. 1958 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich **2,4** Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,8	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,8	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,8	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,4	0,0	

Ausgehend von den **2,4** Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1958 = 68$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (lineare Abschreibungsmodell) angewendet worden.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung¹³
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Marktanpassungsfaktor von **1,02** für angemessen.

¹³ Gemäß der Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe sind die neuen Sachwertfaktoren für 2026 noch nicht berechnet. Somit finden die Marktanpassungsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 Verwendung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten • Beseitigung der Fassadenschäden • Balkongeländer und – belag anbringen • Hauszuwegung herstellen • Unvorhergesehenes	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Wohn- flächen (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	EG	91,44		6,75	617,22	7.406,64 (57%)
	DG	69,64		6,00	417,84	5.014,08 (39%)
Garage			1,00	40,00	40,00	480,00 (4%)
Summe		161,08	1,00		1.075,06	12.900,72 (100 %)

Das Bewertungsobjekt ist zurzeit vollständig bewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.900,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.467,56 €
jährlicher Reinertrag	=	9.433,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 75.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.324,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.108,41 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ= 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 ¹⁴ Jahren Restnutzungsdauer	×	16,753
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	135.840,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	211.540,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	211.540,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Ertragswert	=	203.540,19 €
	rd.	204.000,00 €

¹⁴ Gewichtet nach den Rohertragsanteilen des Zweifamilienwohnhauses und der angebauten Garage am Gesamtrohertrag:
96 % von 20 Jahren (RND Zweifamilienwohnhaus) = 19,20 Jahre
4 % von 12 Jahren (RND Garage) = 0,48 Jahre
19,68 Jahre, **rd. 20 Jahre.**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß der Wohn- und Nutzflächen des Wertermittlungsobjekts konnte aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Die Berechnungen der Wohnflächen erfolgte aufgrund der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Flächenangaben sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Die Berechnung der Wohnflächen orientiert sich an der Wohnflächen - und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [1], Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.04.2025, es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB) abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Zweifamilienwohnhaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Qualität

wird die im Ertragswertverfahren angesetzte Nettokaltmiete in Höhe von 6,75 €/m² (für die Wohnung im EG) und 6,00 €/m² (für die Wohnung im DG) auf der Basis des Mietspiegels 2025 für angemessen und marktüblich beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 161,08 m ² × 14,40 €/m ²	2.319,55 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	258,01 €
Summe		3.467,56 €

Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025, Abschnitt 6.1.3, liegt für den Kreis Olpe kein ausreichendes Datenmaterial zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen vor, so dass auf die veröffentlichte Wertermittlungsliteratur verwiesen wird. Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2024 liegt nur für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04. veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **1,75%** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Siehe Erläuterungen im Sachwertverfahren auf Seite 37 dieses Gutachtens.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Auswahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt (Zweifamilienwohnhaus) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Der Sachwert wurde mit	rd. 215.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 204.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (angepasste Miete des örtlichen Mietspiegels, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 1,00 (d) = 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a) x 0,90 (b) = 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[215.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 204.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } \underline{\underline{212.000,00 \text{ €}}}$

4.6.5 Verkehrswert

In dem vorliegenden Bewertungsfall war es dem Unterzeichner nicht möglich, eine Innenbesichtigung der Gebäude durchzuführen (vgl. Abs. 1.4 Seite 6). In der Praxis tritt diesbezüglich die Frage auf, ob der Sachverständige bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit einen Wert-, d.h. Risikoabschlag machen sollte. Ein Kaufinteressent erwirbt ein Objekt, welches ggf. schlechter ausgestattet oder gar schadhaft ist. Es konnten nicht alle wertbestimmenden Ausstattungs- bzw. Zustandsmerkmale recherchiert werden. Der Sachverständige wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen und bestem Wissen und Gewissen keinen Risikoabschlag vornehmen. Die Aussagekraft des Gutachtens wird jedoch durch die nicht durchzuführende Innenbesichtigung erheblich gemindert. Ein wirtschaftlich denkender, durchschnittlicher Marktteilnehmer wird diesen Umstand entsprechend wertmindernd berücksichtigen.

Der unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer angebauten Garage bebauten Grundstück in 57413 Finnentrop - Heggen, Freithoffstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heggen	340	1,2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heggen	8	82
Heggen	8	210

wird ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Gebäude insgesamt als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 mit

212.000 €

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

geschätzt.

4.7 Einzelwerte für die Grundstücke Flurstück 82 und 210

Anmerkung: Der Sachverständige weist bei den nachfolgend aufgeführten Einzelwerten ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei nicht um Verkehrswerte im Sinne des § 194 Baugesetzbuch handelt. Die Aufteilung des zuvor insgesamt als wirtschaftliche Einheit ermittelten Verkehrswertes erfolgt für das unbebaute Flurstück 210 durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Der verbleibende Wertanteil wird dem Flurstück 82 zugewiesen.

Einzelwerte:

Flurstück Nr. 210	$100 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 =$	rd. 10.000,00 €
Flurstück Nr. 82	$212.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} =$	rd. <u>202.000,00 €</u>

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstellt wurde.

Freudenberg, den 07. März 2026



Michael Söhler
Michael Söhler

Hinweise zum Urheberschutz

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2024/2025: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.25.6.0“ (Dezember 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	Übersichtskarte	Maßstab ~ 1: 200.000
6.2	Regionalkarte	Maßstab ~ 1: 10.000
6.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 1.000
6.4	Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster)	
6.5	Fotoübersichtsplan, Darstellung des Geh- und Fahrrecht	
6.6	Fotos	
6.7	Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt	
6.8	Berechnung der Wohnfläche	