



Datum: 20.01.2026

Gutachten-Nr.: 6447-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück in
Birkenweg 21, 59425 Unna



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

Grundbuch von:	Unna
Blatt:	6116
Gemarkung:	Unna
Flur:	14
Flurstück:	162
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 3/25
Wertermittlungstichtag:	21.10.2025

Verkehrswert (unbelastet): 319.000,- €

in Worten: dreihundertneunzehntausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung und Baugrund	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch	12
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	13
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	13
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Bauleitplanung	13
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Gebäude	15
4.1.1	Vorbemerkung	15
4.1.2	Energetische Qualität	15
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	16
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	17
4.3	Rohbau des Gebäudes	18
4.4	Innenausbau/Ausstattung	20
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	23
4.6	Außenanlagen	24
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
5.1	Baumängel und Bauschäden	25
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	25
6	Grundstückszubehör	26
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	26
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	27
9	Verkehrswertermittlung	28
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
9.3	Bodenwertermittlung	31
9.4	Sachwertermittlung	33
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
9.4.3	Sachwertberechnung	37
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	38
9.5	Vergleichswertermittlung	45
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	45
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	47
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus	48
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes	48
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	49
10	Lasten und Beschränkungen	50
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	53
12	Anlagen	54
12.1	Lagepläne	54
12.2	Flurkarte	56
12.3	Auskünfte	57

12.3.1	Baulastauskunft.....	57
12.3.2	Altlastenauskunft.....	58
12.3.3	Kanalanschlussbeiträge	59
12.3.4	Anliegerbescheinigung.....	60
12.3.5	Wohnungsbindung	61
12.3.6	Bergbauauskunft	62
12.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II - Urkunde Nr. 104/1995	67
12.5	Grundrisse /Schnitt.....	73
12.6	Fotos	77
12.6.1	Außenfotos.....	77
12.6.2	Kellergeschoss.....	80
12.6.3	Erdgeschoss	82
12.6.4	Dachgeschoss.....	83
12.6.5	Spitzboden	85

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 3/25
Auftrag vom:	16.09.2025 (Posteingang: 24.09.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025
Qualitätsstichtag:	21.10.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 21.10.2025 Teilnehmer: Frau L., Frau xxx (Ziehtochter), Herr xxx und Frau xxx (Eigentümerin) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

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

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2025
- Eintragungsbewilligung vom 28.12.1995
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Online-Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
<https://bplan.geoportal.ruhr/>
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß des EGs, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Königsborn

Quelle: wikipedia

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 58.333 Einwohner (Stand: 31.12.2024), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Industriepark mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Stadtgliederung

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf.

Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter.

Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage der Stadt Unna, westlich der Hammer Straße, nördlich der Viktoriastraße und östlich der Friedrich-Ebert-Str., in verkehrsgünstiger Lage innerhalb eines Wohngebiets. Der Birkenweg ist eine Anliegerstraße, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. In der näheren Umgebung befinden sich vornehmlich Ein- und Zwei-

familienhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser, ergänzt durch rückwärtige Gartenflächen und kleinere Grünstrukturen. Die Bebauung weist eine gewachsene Struktur mit überwiegend offener Bauweise auf.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	500 m
Bushaltestelle:	180 m
Hauptbahnhof:	900 m
Autobahnauffahrt A 1:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	8,2 km
Kita:	650 m
Grundschule:	1,5 km
Gesamtschule:	1,6 km
Gymnasium:	650 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 500 m entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

Wohnlage:

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

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen durch die Nähe zur vielbefahrenen östlich gelegenen Hammer Straße waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Allerdings sind starke Flugzeuginlärmbelastung vorhanden, die auch bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurde. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	60.223	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,8	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,6	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	149,4	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	138,3	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	22,0	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,3	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,1	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,8	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,8	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	47,7	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,2	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,9	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,7	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	46,2	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	46,8	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,6	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,9	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,2	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	11,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	10,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	4,8	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	8,3	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	7,5	9,1	9,3

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:	18 m
mittlere Tiefe, ca.:	55 m
mittlere Breite, ca.:	18 m
Grundstücksgröße:	996 m²
Form:	rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Er-

*schließung ist daher gesichert. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die Stadt Unna **nicht** mehr erhoben.*

Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge:

Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:

„Für das Grundstück Birkenweg 21 in 59425 Unna fallen keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.“

topographische Lage:

eben

Straßenart:

Anliegerstraße (Sackgasse)

Straßenausbau:

Der Birkenweg ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße:

normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

*„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna **nicht** als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.*

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem Bergwerksfeld Konsolidierter Alter Hellweg und über dem Bergwerksfeld Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Konsolidierter Alter Hellweg ist die Littelfuse, vertreten durch die RAG, Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn ist die RAG, Essen.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Die RAG teilt im Hinblick auf das Grundstück Birkenweg 21 in Unna (Gemarkung Unna, Flur 14, Flurstück 162) folgendes mit:

- Bergbauberechtigungen: Das Grundstück liegt über dem Grubenfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“ (Eigentümerin: Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG) sowie im Bereich des Bergwerksfeldes „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ (Eigentümerin: RAG).
- Keine Schächte vorhanden: Gemäß den vorliegenden grubenbildlichen Unterlagen befinden sich im Bereich des Grundstücks keine Schächte oder sonstigen Tagesöffnungen.
- Keine Sicherungsmaßnahmen notwendig: Es besteht keine Notwendigkeit für Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Nachwirkungen aus der Kohlegewinnung der Littelfuse GmbH.
- Keine dokumentierten Schäden: In den Akten der RAG sind für das betreffende Objekt keine Bergschäden gemeldet; zudem liegen keine Informationen über privatrechtliche Vereinbarungen oder durchgeführte Messungen am Objekt vor.
- Abgeschlossener Bergbau: Die bergbaulichen Aktivitäten des seit langer Zeit stillgelegten Bergwerks „Alter Hellweg“ sind endgültig beendet.
- Geologische Situation: Ein tagesnaher Bergbau im nachwirkungsrelevanten Tiefenbereich konnte aufgrund des mächtigen Kreide-Deckgebirges (Karbon liegt tief) ausgeschlossen werden.
- Einwirkungen: Die Bezirksregierung ergänzt hierzu, dass die Einwirkungen des bis in die 1950er Jahre betriebenen Bergbaus abgeklungen sind und nicht mehr mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen ist.

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 17.09.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 6116

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Unna

Flur: 14

Flurstück: 162

Wirtschaftsart
und Lage: Hofraum, Birkenweg 21

Größe: 996 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht für N. D. (geb. 25.01.1948) in Unna. Löschar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 28.12.1995 (UR 104/95 Notar St. in Unna). Eingetragen am 12.02.1996

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 29.04.2025

Anmerkung:

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

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

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

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der bauli-

chen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, 1-geschossig

Bauteil 2: Massivgarage mit Dachterrasse

Bauschein Nr.: Wohnhaus und Garage: 152/128-52 vom 21.07.1952

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren

Garagentor Bj.ca. 2005

Bauteil:		1	2
Baujahr:	ca.	1953	1953
Alter:	ca.	72 Jahre	72 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	25 Jahre	15 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Dachterrasse auf der Garagendecke:
Die Dachterrasse ist ohne Baugenehmigung erstellt worden.
In der Bauakte liegen darüber keine Unterlagen vor.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere, tlw. einfach Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: elektr. Markise

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Flur
- Kellerraum 1
- Heizungsraum
- Wasch-/Trockenraum
- Kellerraum 2

Erdgeschoss:

- Diele
- Küche
- Abstellraum
- Wohnen/Essen
- Gäste-WC
- Terrasse, tlw. überdacht

Dachgeschoss:

- Flur 1
- Abstellraum
- Schlafen 1
- Arbeiten
- Flur 2
- Bad
- Schlafen 2
- Dachterrasse (BT 2)

Spitzboden: nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	2 Schleppgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Putz mit Anstrich; Sockelbereich: Klinker Nordseite: Giebeldreieck mit Kunstschiefer verkleidet, Südseite: Giebeldreieck ebenfalls verkleidet und isoliert, mit Faserplatten verkleidet	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Keramikfliesenbelag
	Kellertreppe:	Stahlbeton, seitlich abgemauert. verputzt, oben Abdeckung aus Blech und Kunststoffüberzug

Innentreppen:	KG:	Stahlbeton mit Anstrich, mit Edelstahlhandlauf
	EG - DG:	Holzterpe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen mit Textil-Stufenmatten, mit schmiedeeisernem Handlauf mit ei- nem Messung-Rohr-Handlauf
	SB:	Holzeinschubleiter
Hauseingangstür:	1-flg. Kunststoffkonstruktion, teilweise verglast, mit Isolierver- glasung, innenliegend handgeschmiedeter Einbruchschutz für das Glaselement, mit Zylinder-Einsteckschloss, Briefkasten mit Verzierung, in der Wand integriert	
Kellerausgangstür:	Holztür mit Holzzarge, mit doppelter Absicherung, und dahinter eine weitere Stahltür, die nach außen gerichtet ist	
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe	
	Dachgauben	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich, gekälkt; Wasch-/Trockenraum: ca. 1,40 m hoch mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Elektroleitungen Aufputz. Die Haupt-Heizungsrohre, noch in Gipsumfassung (Ursprungsbaupjahr), relativ alt. Im Heizungsraum teilweise aufgeschlagen, Eisenrohre der Heizung.

In der Waschküche gibt es eine Duschkmöglichkeit, Waschmaschine auf Sockel aufgesetzt

Elektrik/Wasseranschluss: zweiter Hauswasseranschluss vorhanden, Stromanschluss im Flur mit einem neueren Sicherungskasten und einem elektronischen Zähler, zeitgemäß

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen

Bodenbelag:	Holzstabparkett
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Eingangsflur, Garderobe

Bodenbelag:	Natursteinfliesen
Wandbelag:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag:	Natursteinfliesen
Wandbelag:	Fliesen, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Ausstattung:	Standtoilette mit Druckspülung, kleines Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser
--------------	--

Küche

Bodenbelag:	Textilbelag, darunter noch die ursprünglichen alten Fliesen in einem guten Zustand
Wandbelag:	Fliesenspiegel (Majolikafliesen vom Ursprungsbaupjahr), darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Heizkörper: Flachheizkörper mit Thermostatventil, allerdings angeschlossen an die alten Heizkörperrohre aus Eisen

Dachgeschoss:

Ausstattung der Räume

Bodenbelag:	durchgehend Textilbelag auf Estrich
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Bad

Bodenbelag:	kleinformartige Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,90 m hoch gefliest, im Drempebereich bis zur Dachschräge, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Einbauwanne, Standtoilette mit Porzellan-Spülkasten, Eckdusche mit Duschkabine in Plexiglas, mit Sitzfläche, großes Waschbecken mit seitlichen Ablagen, Handtuchheizkörper zusätzlich
Sonstiges:	Einbauschränk im Drempe

Spitzboden:

- als Abstellraum genutzt. -

Bodenbelag:	Holzdielen, teilweise lose mit Styropor ausgelegt
Wandbelag:	Giebelwände verputzt mit Lüftungsstein
Deckenbelag:	Dachschrägen mit Spanplatten verkleidet. Hinter den Spanplatten befindet sich Dämmung
Schornstein:	verputzt, keine Schäden erkennbar

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter, mit Anstrich

EG-OG: Fenster überwiegend ca. 1986/1987
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit innenliegenden Sprossen, tlw. mit Einbruchschutz in Metallkonstruktion, tlw. schmiedeeisern, mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. elektrisch betrieben, tlw. nachträglich angebracht

Innentüren:

KG: Stahltüren mit Stahlzarge, zwei Kellerräume ohne Tür

EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Terrassentür:

1-flg. Dreh-/Kipptür in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben, tlw. nachträglich angebracht, jeweils mit Einbruchschutz aus Metallkonstruktion

Dachterrasse auf der Garage

Bodenbelag:	Beton-Werksteinplatten, schmiedeeisernes, verzinktes Brüstungsgeländer.	
Dachterrasse:	Tragkonstruktion:	Stahlbeton
	Belag:	Betonwerksteinplatten
	Brüstungsgeländer:	schmiedeeiserne, verzinkte Metallkonstruktion
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten	
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung	
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung	
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Heizungsanlage: Baujahr 1986/87) Öltanks: 4 Kunststofföltanks, Kunststoff-Fasertanks, insgesamt 4000 l Fassungsvermögen	
Heizkörper:	überwiegend baujahrestypische Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil Küche, Bad: Flachheizkörper mit Thermostatventil	
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Bad DG: Einbauschränk im Drempeel – ohne Wert-	
Bauzustand:	Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem Zustand, der dem ursprünglichen Baujahr entspricht. Kleinere Modernisierungen wurden um das Jahr 2000 herum durchgeführt, aber in den letzten 20 Jahren erfolgten keine weiteren nennenswerten Maßnahmen. Das Gebäude ist entsprechend wirtschaftlich abgenutzt und es besteht ein erheblicher Modernisierungsstau.	
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand	

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach,	
Tor:	Sektionaltor, elektrisch betrieben (Bj. ca.2005, Datum nicht bekannt)
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Putz mit Anstrich
Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden

Auf der Garage befindet sich eine Dachterrasse, mit verzinktem Metallgeländer, Bodenbelag aus Betonplatten.
Die Nutzung ist ohne Baugenehmigung ausgeführt worden.
Entsprechend besteht das Risiko, das die Nutzung untersagt werden kann. Insofern wird die Dachterrasse nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet und nicht als Dachterrasse bewertet.

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss								
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal								
Stellplätze:	für 1 PKW, vor der Garage, befestigt mit wabenförmigen Betonpflastersteinen								
Befestigungen:	<table><tr><td>Zugang:</td><td>kleinformartige, lose verlegte Granit-Pflastersteine</td></tr><tr><td>Terrasse:</td><td>Pflastersteine; ca. 3,25 m x 6,20 m</td></tr><tr><td>Wohnwege:</td><td>Bruchsteinplatten, Pflastersteine, Betonplatten</td></tr><tr><td>vor der Garage:</td><td>wabenförmige Betonpflastersteine</td></tr></table>	Zugang:	kleinformartige, lose verlegte Granit-Pflastersteine	Terrasse:	Pflastersteine; ca. 3,25 m x 6,20 m	Wohnwege:	Bruchsteinplatten, Pflastersteine, Betonplatten	vor der Garage:	wabenförmige Betonpflastersteine
Zugang:	kleinformartige, lose verlegte Granit-Pflastersteine								
Terrasse:	Pflastersteine; ca. 3,25 m x 6,20 m								
Wohnwege:	Bruchsteinplatten, Pflastersteine, Betonplatten								
vor der Garage:	wabenförmige Betonpflastersteine								
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: überwiegend Rasen, tlw. Freifläche mit Blumenbeeten Garten: überwiegend Rasen, entlang der Grenze einige hochgewachsene Nadelbäume, darunter Sträucher und Büsche, tlw. Blumenbeete								
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in Metallkonstruktion, tlw. mit schmiedeeisernen Verzierungen, Eindeckung mit Doppelstegplatten Sitzbank in Naturstein erstellt, davor Befestigung aus Altstadt-pflaster, kreisförmig Trockenmauer Gartenteich, ca. 4 x 3 m								
Einfriedungen:	niedrige Natursteinmauer, Mauer mit Tor in schmiedeeiserner Metallkonstruktion überwiegend Holzlamellenzäune								
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.								

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1:

Die Heizungsrohre bestehen noch aus alten Eisenrohren und sind teilweise überdimensioniert.

Im Wohnzimmer sind noch zwei Radiatorenheizkörper mit dicken Heizkörperrohren installiert, die dem alten Heizsystem entsprechen.

In der Diele befindet sich ebenfalls ein Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil, der an alte, relativ überdimensionierte Rohrleitungen angeschlossen ist.

Die Küche ist mit einem Flachheizkörper und Thermostatventil ausgestattet, dieser ist jedoch noch an die alten Heizkörperrohre aus Eisen angeschlossen.

Erdgeschoss:

Der Holzstabparkettboden ist überarbeitungsbedürftig.

Außenanlagen:

Ein hochgewachsener Nadelbaum ragt auf das Nachbargrundstück hinüber und muss zurückgeschnitten werden.

Die hohen Nadelbäume im Bereich der Terrasse sowie entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere an der Nord- und Ostgrenze, sind ebenfalls hoch und bedürfen eines Rückschnitts.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Um eine weitere wirtschaftliche Nutzung (ca. 25 Jahre) zu gewährleisten wird unterstellt das folgende Modernisierungen durchgeführt werden:

- Heizungsanlage inkl. Heizungsrohre
- Fenster

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	10,40	8,60	1	89,44
	EG	10,40	8,60	1	89,44
	DG	10,40	8,60	1	89,44
			BGF	Summe	268,32
Bauteil 2	Garage	5,50	3,25	1	17,88

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Wohnfläche des Dachgeschoss wurde dagegen auf der Grundlage eines Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

	m	m	Faktor	m ²	Wohnfläche
	ca.	ca.		ca.	Summe
Erdgeschoss					ca.
Küche	3,63	2,97	1	10,78	
	0,64	0,34	-1	-0,22	10,56
Abstellkammer	0,62	1,13	1	0,70	0,70
Diele	3,97	2,76	1	10,96	
	0,35	1,32	1	0,46	
	1,36	1,19	1	1,62	
	1,03	1,53	-1	-1,58	11,46
Garderobe	1,13	2,11	1	2,38	2,38
Gäste-WC	1,00	1,09	1	1,09	1,09
Esszimmer	3,97	4,38	1	17,39	17,39
Wohnzimmer	3,97	6,10	1	24,22	
	2,95	0,18	1	0,53	24,75
Terrasse	3,25	6,20	0,25	5,04	5,04
				Summe EG	73,37
Dachgeschoss	gem. Dr. Sprengnetter Band II Tab1-3				
	Dachneigung ca. 50 grad				
	Drempel ca. 0,45 m				
	Umrechnungskoeffizient: 0,65				
	BGF - EG:	89,44			
	89,44 x	0,65		Summe DG	58,14
				insgesamt	131,51

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2025 = 280 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksgröße	=	650 qm

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

Grundstücksgröße (gesamt):	996 m ²
davon:	
Bauland bis 650 m ² Grundstück	650 m ²
Gartenland ab 650 m ² Grundstück	346 m ²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	280 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%
Auf- / Abschlag gesamt:	0% 0 €/m ²
Baulandwert, beitragsfrei somit:	280 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:	280 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland bis 650 m ² Grundstück	650	280,00 €	182.000,00 €
Gartenland ab 650 m ² Grundstück	346	56,00 €	19.376,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	201.376,00 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Gartenfläche:

Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Grundstücksgröße von 650 m² bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Fläche, die über den 650 m² liegt, wird der Bodenwert der Gartenfläche aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 20 % des Bodenwertes als marktgerecht erachtet.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detail-

lierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	268,32 m²	17,88 m²
Baupreisindex (BPI) 21.10.2025 (2010 = 100)	189,6	189,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	728,00 €/m² BGF	534,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.380,29 €/m² BGF	1.012,46 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	370.359,41 €	18.102,78 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	10.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	380.359,41 €	18.102,78 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	15 Jahre
• prozentual	68,75 %	75,00 %
• Betrag	261.497,09 €	13.577,08 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	118.862,32 €	4.525,70 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	118.862,32 €	4.525,70 €

Gebäudesachwerte insgesamt	123.388,02 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 12.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 135.388,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 182.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 317.388,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,14
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 361.822,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 43.224,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 318.598,34 €
	rd. 319.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %		0,8		0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		

insgesamt	100,0 %	18,4 %	47,8 %	23,8 %	1,0 %	0,0 %
-----------	---------	--------	--------	--------	-------	-------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausg. 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	18,4	120,52
2	725,00	47,8	346,55
3	835,00	23,8	198,73
4	1.005,00	1,0	10,05
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,2			742,69

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 742,69 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,98

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 727,84 €/m² BGF
rd. 728,00 €/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 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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			

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		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Dachaufbau+Geländer	×	1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	533,50 €/m² BGF
	rd.	534,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Gauben	4.000,00 €	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung/Einfriedigung	3.000,00 €
Terrassenüberdachung	2.000,00 €
Teich	1.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	Heizkörperrohre
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1953 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 55 \text{ Jahre} =$) 1970.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	Dachbelag
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	Tor
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1953 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} =$) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 45 \text{ Jahre} =$) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. -1% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Unter Beachtung der innerstädtischen Lage in einem in sich geschlossenen Wohnsiedlung, wird ein Zuschlag von 15% als marktgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor wird daher mit 1,14 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-55.600,00 €
• Einfamilienhaus	-55.600,00 €
Weitere Besonderheiten	12.376,00 €
• Bodenwert- Gartenland 346 m ²	19.376,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-4.000,00 €
• Baumschnitt	-3.000,00 €
Summe	-43.224,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten) geschätzt	350,00 €/m ²
Wohnfläche	× 131,51 m ²
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 46.028,50 €
Abzug der Vor- und Nebenarbeiten	÷ 1,20
reine Modernisierungskosten	= 38.357,08 €
relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	× 0,80
Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b]	= 30.685,66 €

Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]		0,00 €
davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d]		0,00 €
gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d]	=	30.685,66 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ; Berechnung nach Sprengnetter):

GEZ = vorl. Sachwert x	$\frac{\text{gesamter Kostenanteil der gestaltbaren Maßnahmen}}{\text{Gebäudezeitwert}}$	x (1 – Sachwertfaktor)	
GEZ = 317.388,02 € x	$\frac{30.685,66 \text{ €}}{123.388,02 \text{ €}}$	x (1 – 1,14)	= -11.050,48 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		74,00 €/m²
Wohnfläche	×	131,51 m²
Kostenanteil	×	3,00 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.459,76 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	–	46.028,50 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	-11.050,48 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.459,76 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-55.619,22 €
	rd.	-55.600,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2850 €/m²		
Gemeinde	Unna		
Immobilienrichtwertnummer	40127		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1980	1953	-14.5 %
Wohnfläche	145 m²	132 m²	4.9 %
Ausstattungs-kategorie	gehoben	einfach - mittel	-16.1 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	530 m²	996 m²	15.6 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.730 €/m²	

9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$2.730 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 132,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 360.360 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 360.000 €

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 360.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

unterstellte Modernisierung	-	55.600 €
Bodenwert-Garten über 650 m²		19.376 €
Bauschäden und Baumängel	-	4.000 €
erforderlicher Baumschnitt	-	3.000 €
Garage		4.500 €

Der Vergleichswert ergibt somit 321.276 €
rd. 321.000 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **319.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes** beträgt rd. **321.000,- €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in

Birkenweg 21, 59425 Unna

Grundbuch von: Unna

Blatt: 6116

Gemarkung: Unna

Flur: 14

Flurstück: 162

zum Wertermittlungstichtag **21.10.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

319.000,- €

in Worten: dreihundertneunzehntausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.383,93 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-328,67 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.425,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	27,02
Verkehrswert/Reinertrag:	34,62

10 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht für N. D. (geb. 25.01.1948) in Unna. Löschar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 28.12.1995 (UR 104/95 Notar St. in Unna). Eingetragen am 12.02.1996

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist das Wohnungsrecht wie folgt vereinbart:

- Art und Umfang: Es handelt sich um ein lebenslanges, unentgeltliches dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB zugunsten von Herrn xxxxx. Das Recht erstreckt sich auf sämtliche Räume im Obergeschoss des Hauses Birkenweg 21 (ca. 90 qm Wohnfläche) unter Ausschluss des Eigentümers.
- Mitbenutzungsrechte: Der Berechtigte ist befugt, alle gemeinschaftlichen Räume (Flure, Kellerräume, Dachboden) und Anlagen sowie den Garten mitzubedenzen. Er darf zudem Gartenzeugnisse und Früchte für den Eigenbedarf entnehmen.
- Kostentragung (Berechtigter): Der Wohnungsberechtigte trägt die Kosten für Heizung, Warmwasserbereitung, Wasserverbrauch, Müllabfuhr und Schornsteinfeger sowie die Kosten für die im Obergeschoss anfallenden Schönheitsreparaturen.
- Kostentragung (Eigentümer): Die Eigentümerin trägt sämtliche öffentlichen Lasten, Steuern, Versicherungsbeiträge sowie die sonstigen Anlieger- und Grundbesitzabgaben. Zudem ist sie verpflichtet, die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten.
- Besonderheiten: Über das dingliche Recht hinaus wurde ein (nicht im Grundbuch einzutragendes) schuldrechtliches Recht auf freien Umgang im gesamten Haus und Garten vereinbart. Die Ausübung des Wohnungsrechts darf Dritten nicht überlassen werden.

Die Wohnflächenermittlung wurde von mir überschlägig mit 58,14 m² ermittelt und liegt weitaus niedriger als die Wohnflächenangabe in der Eintragungsbewilligung. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird gem. Mietspiegel 2024 wie folgt ermittelt:

Die Ermittlung der Nettokaltmiete erfolgt auf Grundlage des Mietspiegels 2024 der Stadt Unna. Das Bewertungsobjekt ist der Baualtersklasse 1950 bis 1964 zuzuordnen. Der hierfür maßgebliche Mittelwert beträgt 5,81 €/m² Wohnfläche bei einer Mietpreisspanne von 4,99 €/m² bis 6,84 €/m².

Aufgrund der Wohnungsgröße wird ein Zuschlag von 0,20 €/m² und aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ein weiterer Zuschlag von 0,25 €/m² berücksichtigt. Der Energieträger sowie die Heizungsart und die Heizkörper entsprechen dem Standard,

sodass hierfür keine Zu- oder Abschläge angesetzt werden.

Das Fehlen einer Terrasse bzw. eines Balkons wird mit einem Abschlag von 0,25 €/m² berücksichtigt. Für die Mitbenutzung des Gartens wird ein Zuschlag von 0,10 €/m² angesetzt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Zu- und Abschläge ergibt sich ein angepasster Mietwert von **6,11 €/m²** Wohnfläche als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Nettokaltmiete. Die Nettokaltmiete liegt somit bei 58,14 m² x 6,11 €/m² = 355,24 €.

Das Alter der Berechtigten Herrn xxx beträgt 77 Jahre.
Herleitung des Liegenschaftszinssatzes gem. Grundstücksmarktbericht:

Kriterium	Ausprägung / Wirkung	Korrektur
Ausgangswert		0,76 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	0,00 %
Restnutzungsdauer	Keine Korrektur	0,00 %
Wohnfläche	110,1–138,0 m ²	+0,18 %
Stadt	Unna	–0,30 %
Summe		0,64 %

Ausgangsdaten:	0,64%	
Alter des Berechtigten:	77 Jahre	
Leibrentenbarwertfaktor:	9,3841	
<u>jährlicher Nachteil aus</u>		
jährlich entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	355,24 € x 12	4.262,88 €
Übernahme von Kosten und Lasten		- €
<u>jährlicher Vorteil aus</u>		
Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten		- €
Summe		4.262,88 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	9,3841
Wertnachteil des Grundstücks durch das Recht	=	40.003,29 €
	rd.	40.000,00 €
Der Wertnachteil des Wohnungsrechts auf das Grundstück wird angesetzt mit		
40.000,00 €		
In Worten: vierzigtausend Euro		

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

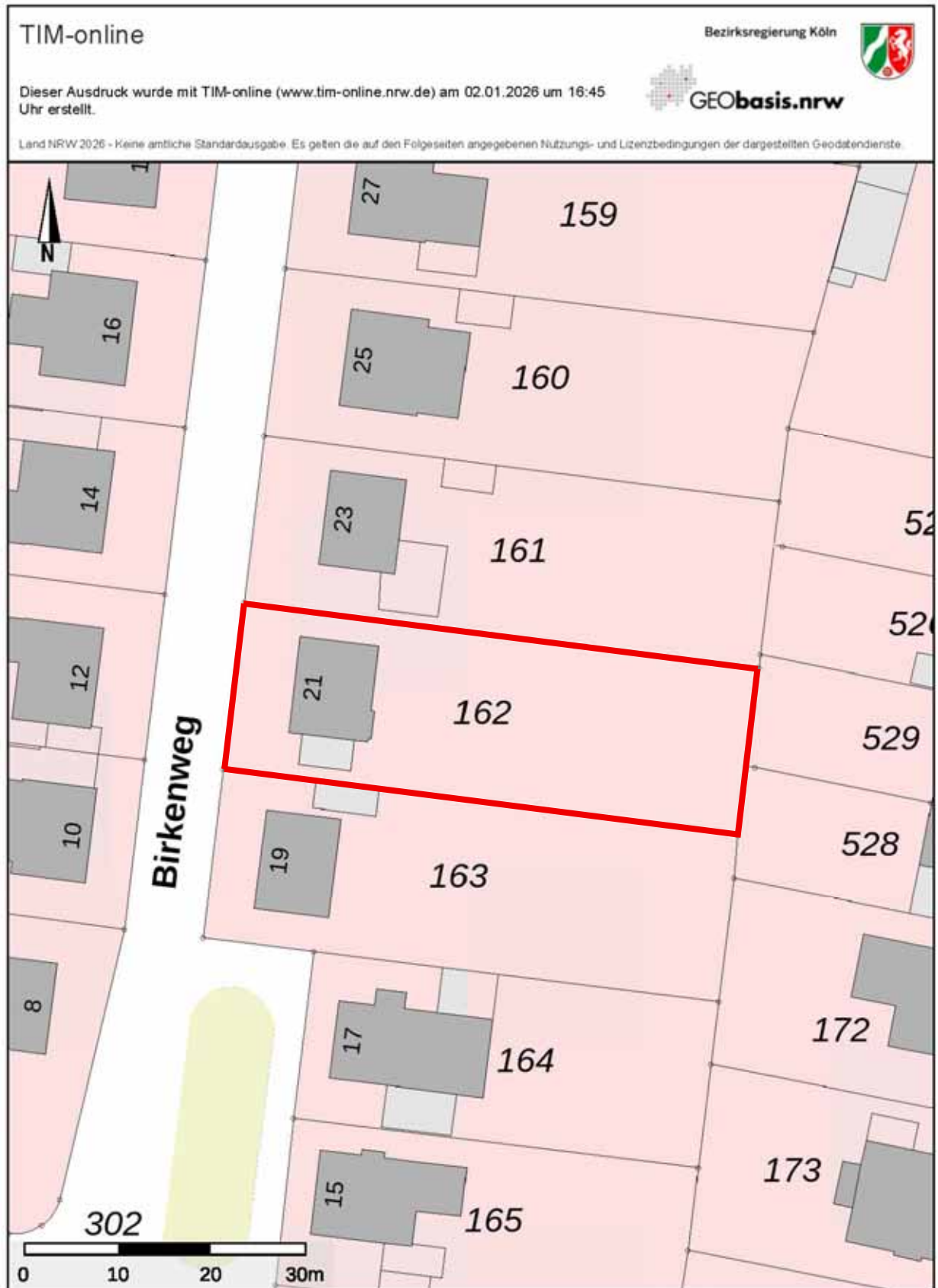
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 20.01.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

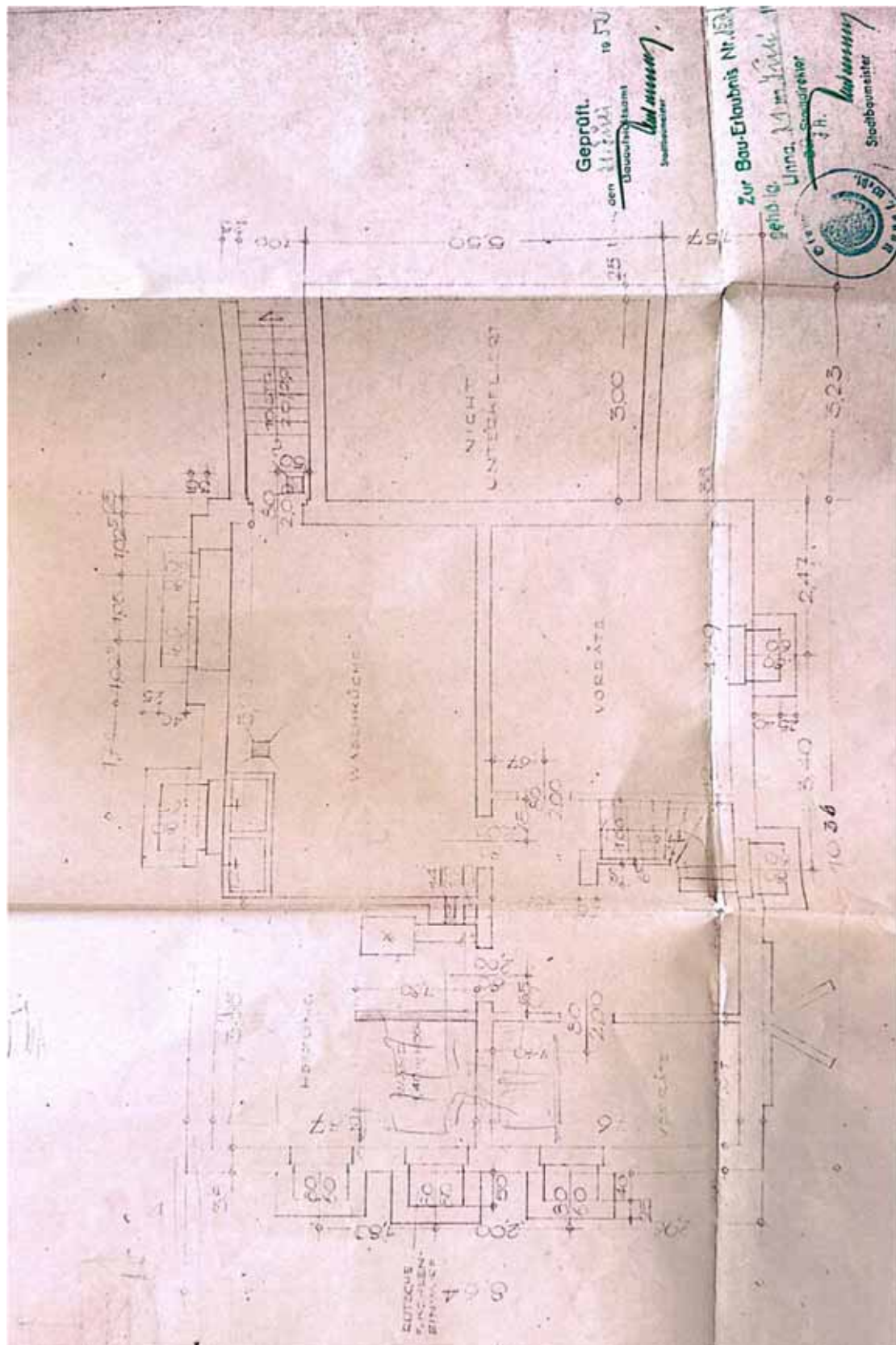
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.2 Flurkarte

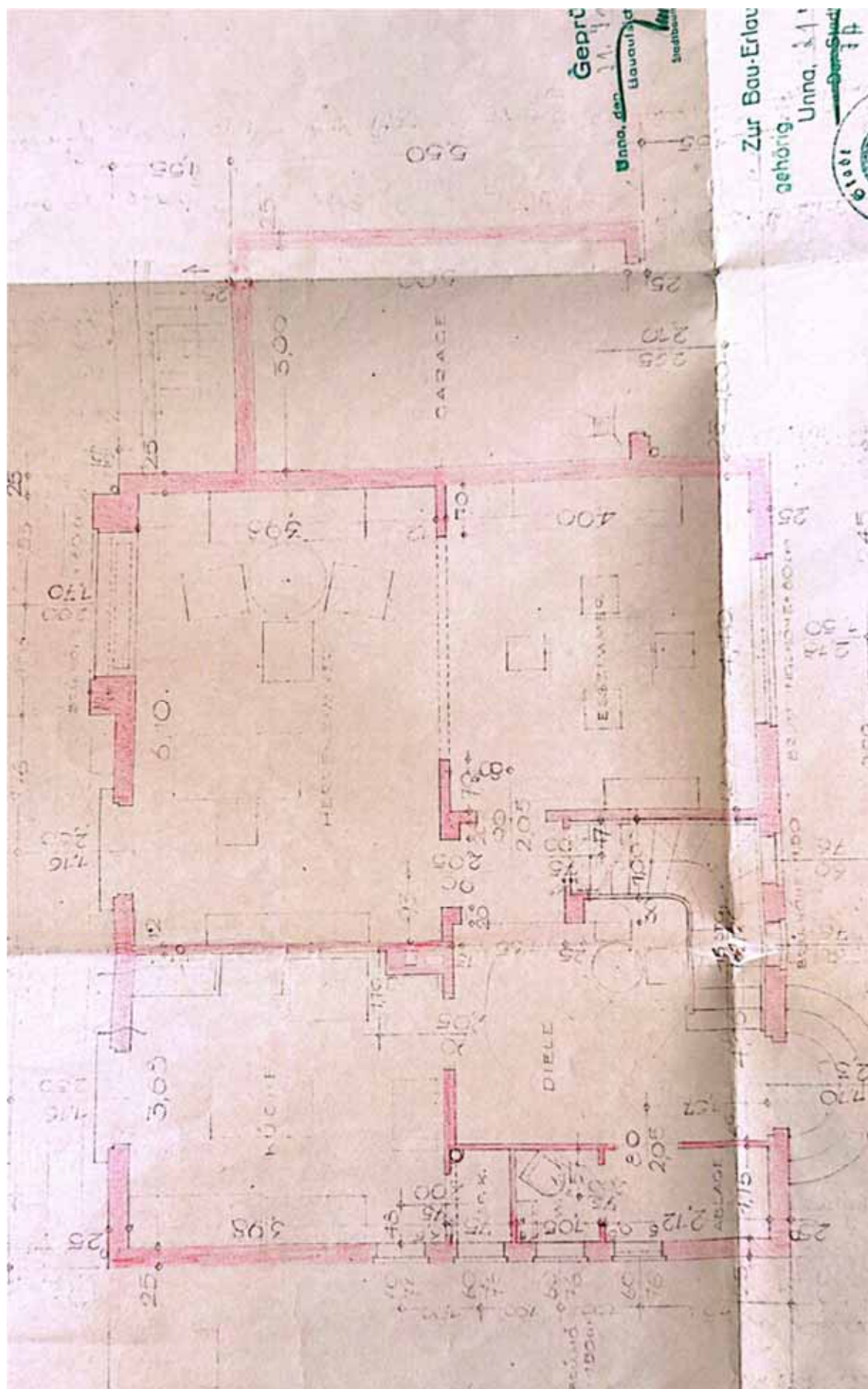


12.5 Grundrisse /Schnitt

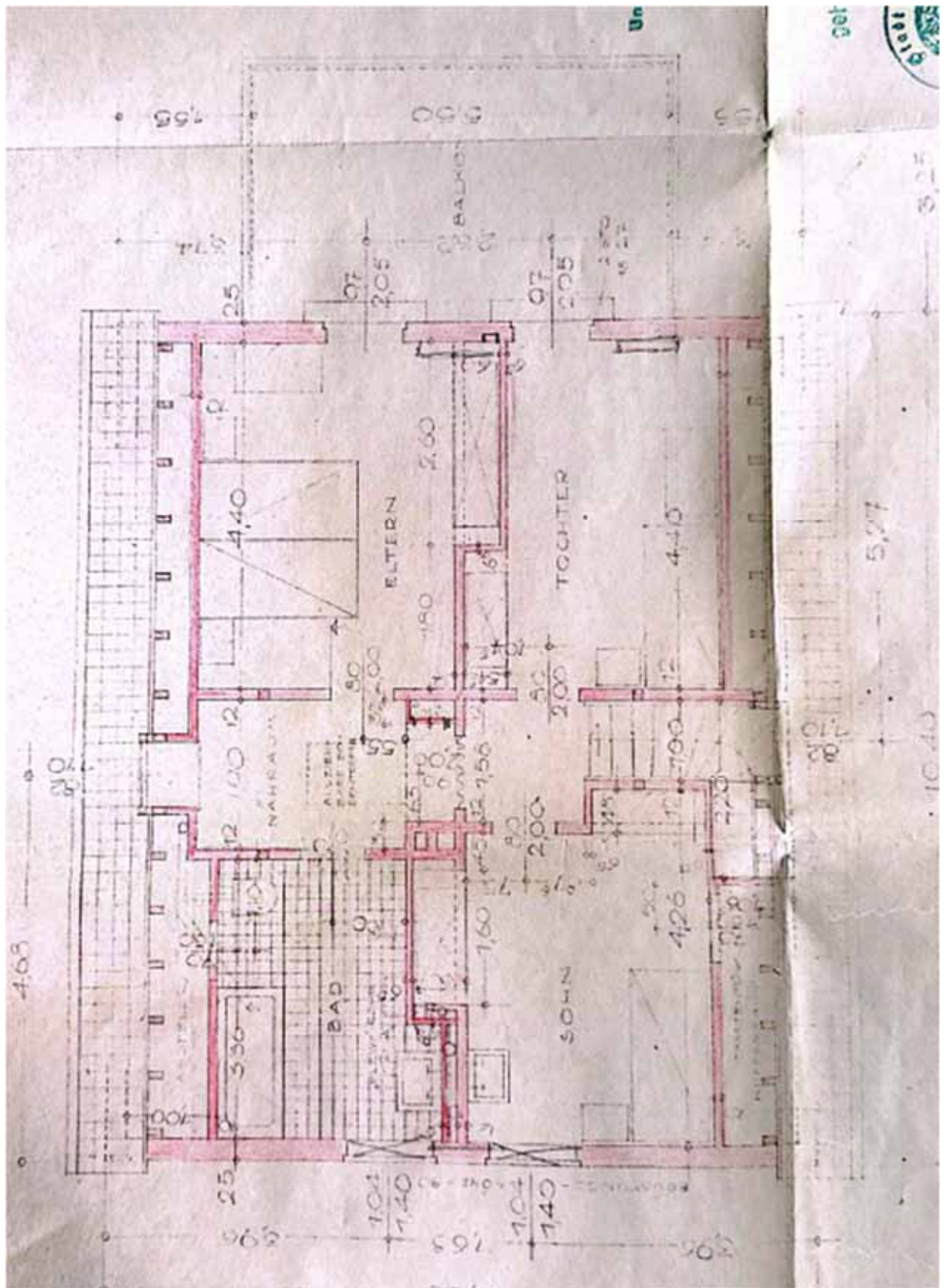
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



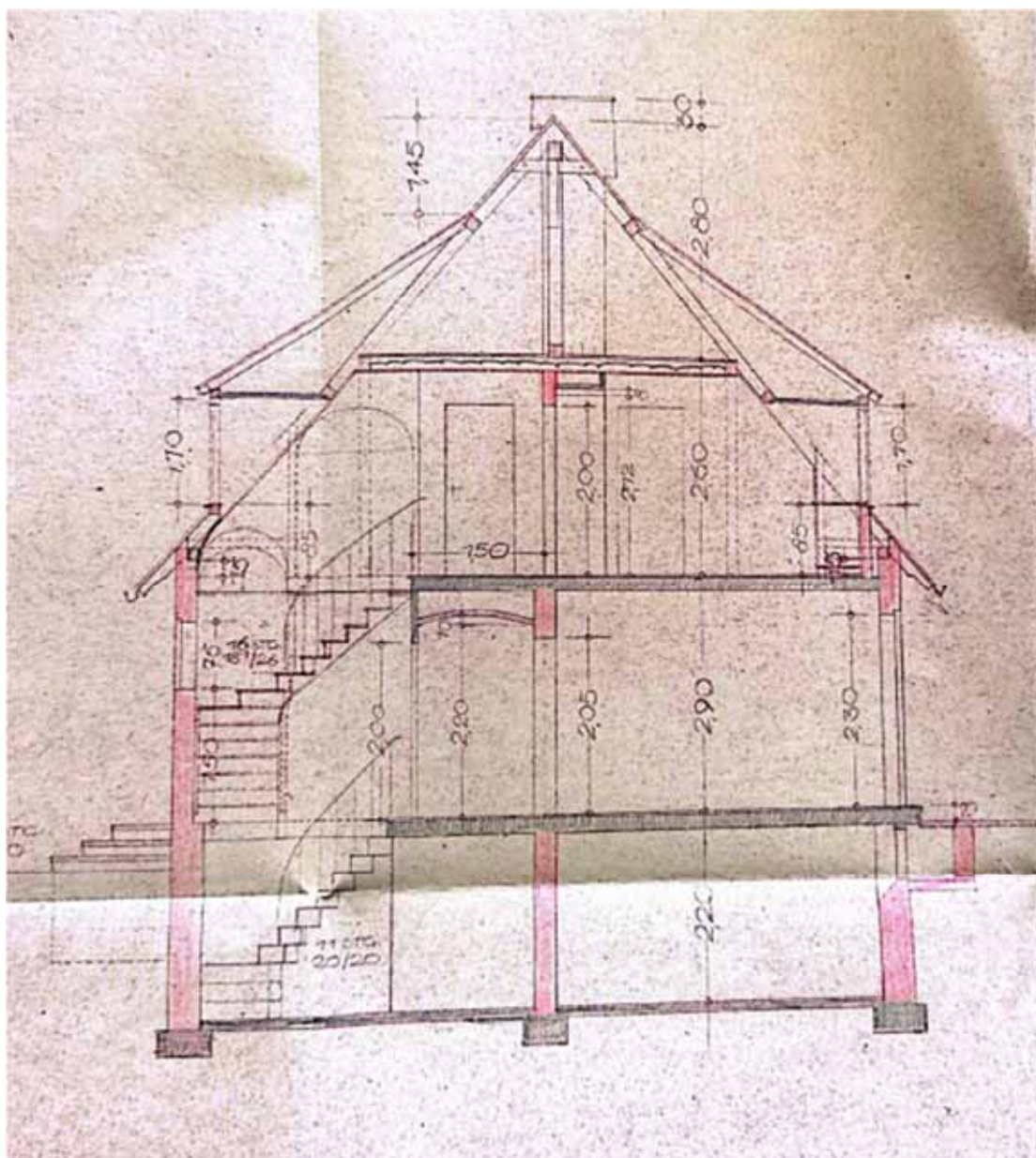
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

12.6 Fotos

12.6.1 Außenfotos



Westansicht



Südwestansicht



Ostansicht



Teich



Terrasse



Nordansicht



Kelleraußentreppe



Garten



Garage