

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem **Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**
bebaute Grundstück in
58640 Iserlohn, In der Aue 7



Mara Dünnebacke-Jung

Diplom-Sachverständige (DIA),
Zertifizierte Immobilien-
gutachterin DIAZert (LS),
DIAZert Zertifizierungsstelle
DIA Consulting AG nach DIN
EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheistrae 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

12. Juni 2026

Aktenzeichen: 3619

Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Iserlohn
mit dem Aktenzeichen 31 K 34/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag
06.05.2026 ermittelt mit rd.

320.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Doppelgarage	17
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	21
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	24
4.3.4	Vergleichswert	25
4.4	Bodenwertermittlung.....	27

4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.5.3	Sachwertberechnung	34
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	35
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	41
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	41
4.7	Verkehrswert (Marktwert)	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
6	Verzeichnis der Anlagen	46

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (mit 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen)
Objektadresse	In der Aue 7, 58640 Iserlohn
Aktenzeichen des Amtsgerichts	31 K 34/25
Wertermittlungstichtag	06.05.2026
Ortstermin	06.05.2026
Grundbuch	Amtsgericht Iserlohn, Grundbuch von Smmern, Blatt 286A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Smmern, Flur 16, Flurstück 408 (555 m ²)
Grundstücksfläche	555 m ²
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Baujahr des Wohnhauses	1979
Baujahr der Doppelgarage	1979
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	rd. 240 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage	rd. 31 m ²
Wohnfläche	rd. 181 m ²
Bodenwert	rd. 105.000 €
Vergleichswert	rd. 318.000 €
Sachwert	rd. 323.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -6.300 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 320.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.768 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (mit 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen)
Objektadresse:	In der Aue 7 58640 Iserlohn
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Iserlohn, Grundbuch von Smmern, Blatt 286A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Smmern, Flur 16, Flurstück 408 (555 m ²); Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Beschluss (Aktenzeichen 31 K 34/25) des Amtsgerichts Iserlohn vom 03.02.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn Friedrichstraße 108-110 58636 Iserlohn
Wertermittlungstichtag:	06.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	06.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.05.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 15.04.2026 informiert. Zusätzlich wurde der Eigentümerin ein erneuter Besichtigungstermin angeboten.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Auenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten das Einfamilienhaus und die Doppelgarage nur von der straßenseitigen Ansicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Mara Dünnebacke-Jung und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2025
- Beschluss vom 03.02.2026
- Informationen zum Zwangsversteigerungsobjekt (Baulasten, Denkmal etc.) vom 19.01.2026
- Baulastenblatt Nr. 105 vom 29.02.1988
- Verpflichtungserklärung vom 22.12.1987
- Lageplan vom 18.12.1987
- Kartenauszug aus GEOPORTAL@Iserlohn vom 01.12.2009

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2026
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2026
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026
- Baugenehmigung Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage vom 11.08.1978
- Baubeschreibung vom 28.05.1978
- Wohnflchenaufstellung von Juni 1978
- Grundrisse und Schnitt vom 28.05.1978
- Schlussabnahmeschein vom 30.08.1979
- Baugenehmigung Überdachung eines Einstellplatzes und die Errichtung eines überdachten Freisitzes vom 22.08.1984
- Grundriss und Lageplan vom 09.05.1984
- Schlussabnahmeschein vom 14.12.1984
- Baugenehmigung Neubau eines Wintergartens 29.09.1987
- Baubeschreibung vom 25.08.1987
- Nutzflächenberechnung vom 31.08.1987
- Grundriss und Lageplan vom 27.07.1987
- Schreiben der Westfalen AG zur Wiederkehrende Prüfung von Flüssiggasanlagen vom 11.04.1989
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Bodenrichtwert vom 01.01.2026, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Immobilienrichtwert vom 01.01.2026, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in

der Stadt Iserlohn, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Kanalschlussbeitrge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 08.06.2026, Stadt Iserlohn
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 18.05.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 11.06.2026, Stadt Iserlohn
- Auskunft zur Wohnungs- und Mietbindung vom 03.06.2026, Stadt Iserlohn
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 10.06.2026, Stadt Iserlohn
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten 09.06.2026, Märkischer Kreis
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage der Sachverständigen nicht zugänglich war und somit von innen nicht besichtigt werden konnte, sind der Zustand und die Ausstattung nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck vom Grundstcksrand und die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Dieses Risiko wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Darüber hinaus muss jeder mögliche Erwerber das Risiko für sich selbst einschätzen.

Für das Bewertungsobjekt ist eine begünstigende Baulast eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Abstandsflchenbaulast für den Bau des Wintergartens. Die Abstandsfläche befindet sich auf dem Flurstück 409.

Der Zugang der Einliegerwohnung erfolgt gemäß der Bauakte über das gemeinsame Treppenhaus und scheint daher für eine Vermietung nicht geeignet.

Der Sachverständigen ist nicht bekannt, wann genau der Wintergarten errichtet wurde und falls er errichtet wurde, ob dieser beheizt ist. Der Wintergarten ist von der Straße aus nicht sichtbar.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner); Stadtteil Smmern (ca. 6.000 Einwohner); Ortsteil Griesenbrauck
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hagen (ca. 20 km entfernt), Dortmund (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 89 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 233 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 Richtung Hagen (ca. 2 km entfernt), A 44 (ca. 15 km entfernt), A 45 (ca. 17 km entfernt), A 1 (ca. 18 km entfernt), A 46 (ca. 23 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Iserlohnerheide (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 21 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Iserlohn ist die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Das Bewertungsobjekt liegt im Süden von Smmern im Ortsteil Griesenbrauck, Nahe dem Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum von Smmern beträgt ca. 2 km und zum Zentrum von Iserlohn ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Smmern; Kindergarten und Grundschule in Smmern: weiterführende Schulen in Iserlohn ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; mittlere Wohnlage
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen
in der näheren Umgebung: wohnbauliche Nutzungen;
offene, überwiegend eingeschossige Bauweise;
berwiegend Einfamilienhäuser

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront:
ca. 15 m

mittlere Tiefe:
ca. 37 m

Grundstücksgröße:
gesamt 555 m²

Bemerkung:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege beidseitig vorhanden (eine Seite sehr
schmal);
Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser; Kanalanschluss; Te-
lefonanschluss

Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob das Objekt
an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen ist.
Gemäß der Bauakte befindet sich in dem Bewertungs-
objekt eine Flüssiggasanlage.

Dichtigkeitsprüfung der Abwasser-
leitungen: Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn ist eine Dich-
tigkeitsprfung bei neu errichteten oder wesentlich
veränderten Abwasserleitungen vorzunehmen. Eine
weitergehende Pflicht zur Zustands- und Funktions-
prüfung besteht, wenn bei der Überprüfung des ffent-
lichen Kanalnetzes eine Undichtigkeit der angeschlos-
senen Grundstücksentwässerungsanlagen festge-
stellt wurde.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage und des Wintergartens; soweit ersichtlich teils Einfriedung mit Hecken und Mauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn nicht als betroffenes Gebiet ausgewiesen und liegt demnach außerhalb der ausgewiesenen Gefährdungsbereiche. Lediglich in einem minimalen Bereich des Gartens kann es bei Starkregen zu einer Überschwemmung von 0,11 m kommen.
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt <i>„ber dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</i> <i>Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Gallmey“ ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.</i> <i>Bei Bergschadensersatzansprchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.</i> <i>Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefhrdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.</i> <i>Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.</i> <i>Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“</i> <u>Hinweis:</u> Eine Wertbeeinflussung durch die bergbaulichen Verhältnisse ist nicht ersichtlich.

Altlasten: Gemäß Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Smmern, Blatt 286A uer dem Eintrag der Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem ausgewiesenen Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungs- oder Umlegungsgebiet. Weitere Bodenordnungsverfahren wurden nicht mitgeteilt. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Bodenordnungsverfahren nicht bestehen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn bestehen keine besondere Wohnungs- und Mietbindungen.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß der Auskunft ist für das Bewertungsobjekt eine begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Iserlohn eingetragen.

Das Baulastenblatt Nr. 105, Flur 16, Flurstück 409 besagt:

„Gem. § 6 BauO NW müssen Gebäude von den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, einen Mindestabstand (hier 3,00 m) einhalten. Diese Abstandsfläche erstreckt sich im Bereich des geplanten Anbaues in notwendiger Breite auf das Grundstück Flur 16, Flurstück 409 der Gemarkung Smmern. Diese Fläche darf nicht überbaut oder auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet werden.“

Anmerkung:

Die begünstigende Baulast hat keinen Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt. Ansonsten sind keine Baulasten vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Baudenkmäler in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans.

Der B-Plan Nr. 206 „Griesenbrauck“ trifft folgende Festsetzung:

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

Des Weiteren ist der Bereich des Bewertungsobjektes planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

sonstige Satzungen:

Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn liegen keine Satzungsfestsetzungen vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß der Auskunft der Stadt Iserlohn fallen für das Bewertungsgrundstück gemäß §§ 127 ff. BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr an. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. Kanalanschlussbeiträge werden in Iserlohn nicht erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Anlagen 5, 6 und 7;

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut.

Auf dem Grundstück befindet sich ein überdachter Stellplatz. Das Objekt wird von der Eigentümerin genutzt. Ob die Einliegerwohnung vermietet ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich aus der Ferne erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1979: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (gemäß Bauakte) 1984: berdachung eines Einstellplatzes und die Errichtung eines überdachten Freisitzes 1987: Neubau eines Wintergartens <u>Anmerkung:</u> Das genaue Baujahr des Wintergartens ist der Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß Bauakte vermutlich 1989. Bei der Wertermittlung wird das Baujahr 1979 zugrunde gelegt.
Modernisierungen:	sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie fehlender Informationen der Eigentümerin nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht

vor.

Erweiterungsmöglichkeiten: ja, falls genehmigungsfähig

Außenansicht: insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5, 6 und 7;

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung wurden den Grundrissen entnommen.

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Wohnen, Kochen, Essen, Diele, WC, 2 überdachte Terrassen (gemäß WoFIV zu ca. $\frac{1}{4}$ gerechnet) und Hausanschlussraum; Wohnfläche 96,79 m²

Dachgeschoss:

Wohnung 1:

Schlafen, Diele, Bad/ WC, Abstellraum und Balkon (gemäß WoFIV zu ca. $\frac{1}{4}$ gerechnet); Wohnfläche 37,66 m²

Wohnfläche Wohnung 1 gesamt: 134,45 m²

Dachgeschoss:

Wohnung 2/ Einliegerwohnung:

Wohnen und Schlafen, Bad/ WC, Flur, Abstellraum und Balkon (gemäß WoFIV zu ca. $\frac{1}{4}$ gerechnet); Wohnfläche 46,71 m²

Wohnfläche insgesamt: 181,16 m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundament: Betonfundamente (gemäß Baubeschreibung)

Umfassungswände: 24 cm Außenwände mit außenliegender Dämmung aus Styropor (gemäß Baubeschreibung)

Innenwände: nicht bekannt

Geschossdecken: Holzbalken (gemäß Baubeschreibung)

Treppen: Holz (gemäß Baubeschreibung)

Hauseingänge: Holzeingangstr aus Holz mit Spion;ahltr zum Hausanschlussraum

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachformen:

Satteldach, aufgrund der Überdachung des Stellplatzes ungleichschenkelig

Dacheindeckung:

Dachpfannen

Das GEG verpflichtet zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches über den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2. Dabei ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten.

Hinweis:

Die Sachverständige unterstellt bei der Wertermittlung, dass die Dachschrägen gedämmt sind.

Dachrinnen und Fallrohre:

Kupfer

Balkone:

Holzkonstruktion

Anmerkung:

Die Baubeschreibung des Wintergartens besagt, dass dieser 2-seitig verglast ist, der vorherige Dachüberstand verlängert wurde und Holzfenster mit ISO-Verglasung verbaut wurden.

Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob der Wintergarten entsprechend der Baubeschreibung errichtet wurde.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallationen sind der Sachverständigen nicht bekannt. Bei der Wertermittlung wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Heizung:

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte handelt es sich um eine Heizungsanlage mit Flüssiggas.

Die Heizkörper sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Lüftung:

gemäß sachverständiger Schätzung keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

über die Heizungsanlage (gemäß Baubeschreibung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können die Raumausstattung und der Ausbauzustand nicht beschrieben werden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• 2 Balkone • überdachter Stellplatz/ Eingangsbereich • Wintergarten Evtl. vorhandene rückseitige Bauteile waren der Sachverständigen nicht ersichtlich.
besondere Einrichtungen:	sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt; • offener Kamin (gemäß der Baubeschreibung)
Besonnung und Belichtung:	gut (gemäß sachverständiger Schätzung)
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine bekannt, sowie keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, nach dem äußeren Anschein, dem Alter entsprechend.

3.3 Doppelgarage

Gebäudeart:	Doppelgarage (2 hintereinanderliegende Stellplätze); angebaut an das Einfamilienhaus und die Nachbargarage
Baujahr:	1979
Außenansicht:	Putz und Schieferverkleidung, soweit ersichtlich
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

Tor:	elektrisches Sektionaltor
Modernisierungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine bekannt, sowie keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, nach dem äußeren Anschein, dem Alter entsprechend.
Anmerkung:	Die Doppelgarage war für die Sachverständige nur straßenseitig sichtbar.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen, Plattenbelag, Terrassen, Pflanzungen, Gartentor, Rasen, Gartenhütte, Einfriedung (teils Hecken und Mauern)

Anmerkung:

Die Außenanlagen im Gartenbereich hinter dem Haus waren der Sachverständigen nicht einsehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in 58640 Iserlohn, In der Aue 7 zum Wertermittlungstichtag 06.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Smmern	286A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Smmern	16	408	555 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist beim Sachwertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §13 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Boden-

beschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstim-

mende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebdefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebdeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.300,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.300,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.05.2026	× 1,04	E1
Wohnfläche [m ²]	101-120	181,16	× 0,75	E2
Grundstücksgröße [m ²]	251-850	555	× 1,00	E3
Bodenwert [€/m ²]	180	180	× 1,00	
Baujahr	1962	1979	× 1,14	E4
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	× 0,94	E5
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungsstandard	mittel	einfach	× 0,90	E6
Modernisierungen	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	× 1,00	E7
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Garage	nicht enthalten	vorhanden	× 1,00	E8
Anpassungsfaktor			= 0,75	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.300,00 €/m ²	
Anpassungsfaktor	× 0,75	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 1.725,00 €/m ²	

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	1.725,00 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1 Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich rd. 10% pro Jahr gestiegen. Dies entspricht zum Wertermittlungsstichtag einer Anpassung von rd. 4%.

E2 Wohnfläche

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist bei einer Wohnfläche von 181,16 m² eine Anpassung mit dem Faktor 0,75 erforderlich.

E3 Grundstücksgröße

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E4 Baujahr

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist bei einem Baujahr von 1979 eine Anpassung mit dem Faktor 1,14 erforderlich.

E5 Gebäudeart

Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist bei einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung eine Anpassung mit dem Faktor 0,94 erforderlich.

E6 Ausstattungsstandard

Das Bewertungsobjekt hat eine Standardstufe von 2,4. Dies entspricht einer einfachen Ausstattung. Für den Vergleichsfaktor ist eine mittlere Ausstattung angegeben. Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist eine Anpassung mit dem Faktor 0,90 erforderlich.

E7 Modernisierungen

Das Bewertungsobjekt wurde nicht modernisiert. Für den Vergleichsfaktor sind „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ angegeben. Dies entspricht 2-4 Modernisierungspunkten. Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist bis zu 4 Modernisierungspunkten keine Anpassung erforderlich.

E8 Garage

Die Doppelgarage wird zusätzlich bei der Ermittlung des Vergleichswerts in ihrem Zeitwert berücksichtigt.

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.725,00 €/m ²	

Zu-/Abschläge relativ	+	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	1.725,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	×	181,16 m ²	
Zwischenwert	=	312.501,00 €	
Zu-/Abschläge absolut - Doppelgarage		12.176,40 €	
vorläufiger Vergleichswert	=	324.677,40 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)		0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	324.677,40 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	6.300,00 €	
Vergleichswert	=	318.377,40 €	
		rd. 318.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 mit rd. **318.000,00 €** ermittelt.

Zu-/ Abschläge absolut - Doppelgarage

Da gemäß dem Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ohne Garagen angegeben werden, wird die Doppelgarage entsprechend den Normalherstellungskosten (siehe Punkt 4.5.3 Sachwertberechnung) mit 12.176,40 € berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge sind gemäß sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-6.300,00 €
• fehlende Innenbesichtigung*	-16.300,00 €	
• Wintergarten**	10.000,00 €	
Summe		-6.300,00 €

Fehlende Innenbesichtigung*:

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung

durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Vergleichswerts. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 16.300,00 € (rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

****Wintergarten:**

Der Wintergarten wird pauschal mit 10.000,- € angesetzt. Der Sachverständigen sind die Bauweise, der Ausstattungsstandard sowie der Zustand nicht bekannt.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	20 m
Ausrichtung	=	alle

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	555 m ²
Grundstückstiefe	=	37 m
Grundstcksbreite	=	15 m
Ausrichtung	=	Süden

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert fur weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrund- stuck	Bewertungsgrund- stuck	Anpassungsfak- tor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.05.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstucks- merkmalen				
Art der bauli- chen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbauflache)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermitt- lungsstichtag			= 180,00 €/m ²	
Flache (m ²)	600	555	× 1,00	E2
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	30	37	× 1,00	E3
Breite (m)	20	15	× 1,00	E4
Ausrichtung	alle Himmelsrich- tungen	Suden	× 1,05	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitrags- freier Bodenrichtwert			= 189,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden- richtwert	= 189,00 €/m²	
Flache	× 555 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 104.895,00 € <u>rd. 105.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** betragt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 insgesamt **105.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich um 1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 0%.

E2

Gemäß der Angabe für die Tiefe und der Breite ergibt sich für das Bodenrichtwertgrundstück eine Fläche von 600 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 555 m². Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Fläche abgeleitet. Die Sachverständige erachtet aufgrund der geringen Abweichung eine Anpassung für nicht erforderlich.

E3

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Tiefe abgeleitet. Die Sachverständige erachtet aufgrund der geringen Abweichung eine Anpassung für nicht erforderlich.

E4

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Breite abgeleitet. Die Sachverständige erachtet aufgrund der geringen Abweichung eine Anpassung für nicht erforderlich.

E5

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Ausrichtung nach Süden handelt, erachten die Sachverständigen eine Anpassung mit dem Faktor 1,05 für angemessen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK)

für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Beson-

derheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	925,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,68 m²	31,47 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	44.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	266.204,00 €	15.262,95 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	514.838,54 €	29.518,55 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	514.838,54 €	29.518,55 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	33 Jahre
• prozentual		58,75 %	58,75 %
• Faktor	x	0,4125	0,4125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	212.370,90 €	12.176,40 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.370,90 €	12.176,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **226.547,30 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **11.327,36 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **237.874,66 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **105.000,00 €**

vorläufiger Sachwert **=** **342.874,66 €**

Sachwertfaktor **x** **0,96**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **-** **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **=** **329.159,67 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-** **6.300,00 €**

Sachwert**= 322.859,67 €****rd. 323.000,00 €****4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von mir auf der Grundlage der Grundrisse durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	61,5 %	38,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgeme Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzstnderwnde mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefllte Stnderkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasauenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgeme Anzahl an Steckdosen und Lichtauslssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, kann die Standardstufe nur sachverständig aufgrund der Grundlage des Baujahres und des äußeren Anscheins geschtzt werden.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	61,5	538,13
3	1.005,00	38,5	386,93
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 925,06 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebude = 925,06 €/m² BGF
rd. 925,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	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

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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
standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebude = **485,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschlge in der Höhe geschtzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschtzungen sind insbesondere die in Sprengnetter – Markt- und Praxishilfen angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschlge und die Normalherstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschtzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
berdachung Stellplatz/ Freisitz	20.000,00 €
2 Balkone	20.000,00 €
Windfang	4.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	44.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen	
offener Kamin	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in Sprengnetter – Markt- und Praxishilfen abgedruckt. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Gemäß dem Modell ist der Regionalfaktor nicht ausgewiesen und wird daher in der Berechnung mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und gemäß dem Sachwertmodell prozentual in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (226.547,30 €)	11.327,36 €
Summe	11.327,36 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für das Einfamilienhaus gemäß dem Sachwertmodell und der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen. Da das Einfamilienhaus und die Doppelgarage eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Doppelgarage ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

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 Instandhaltungssaus 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 in der ImmoWertV Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) 1979 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1979 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" bleibt die Restnutzungsdauer unverändert.

Da das Einfamilienhaus und die Doppelgarage aneinandergeliegt sind und eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Garage ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren angenommen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren

Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Gutachterausschuss hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und einem vorläufigen Sachwert von 300.000,- Å einen Sachwertfaktor von 0,97 abgeleitet und für einen vorläufigen Sachwert von 400.000,- Å einen Sachwertfaktor von 0,95. Das Bewertungsobjekt hat einen vorläufigen Sachwert von rd. 343.000,- . Die Sachverständige erachtet einen Sachwertfaktor von 0,96 für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß sachverständiger Einschätzung sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-6.300,00 
• fehlende Innenbesichtigung*	-16.300,00 	
• Wintergarten**	10.000,00 	
Summe		-6.300,00 

Fehlende Innenbesichtigung*:

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Sachwerts. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 16.300,00  (rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

**Wintergarten:

Der Wintergarten wird pauschal mit 10.000,-  angesetzt. Der Sachverständigen sind die Bauweise, der Ausstattungsstandard sowie der Zustand nicht bekannt.

4.6 Verkehrsableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (bliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **318.000,00 **,

der **Sachwert** mit rd. **323.000,00 **

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung**. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (c) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (b) \times 0,90 (c) = 0,90$.

Das **gewogene Mittel** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[318.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 323.000,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,90 = \text{rd. } \underline{\underline{320.000,00 \text{ €}}}$.

4.7 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in 58640 Iserlohn, In der Aue 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Smmern	286A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Smmern	16	408

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 mit rd.

320.000,00 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschtzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 12. Juni 2026



M. D. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

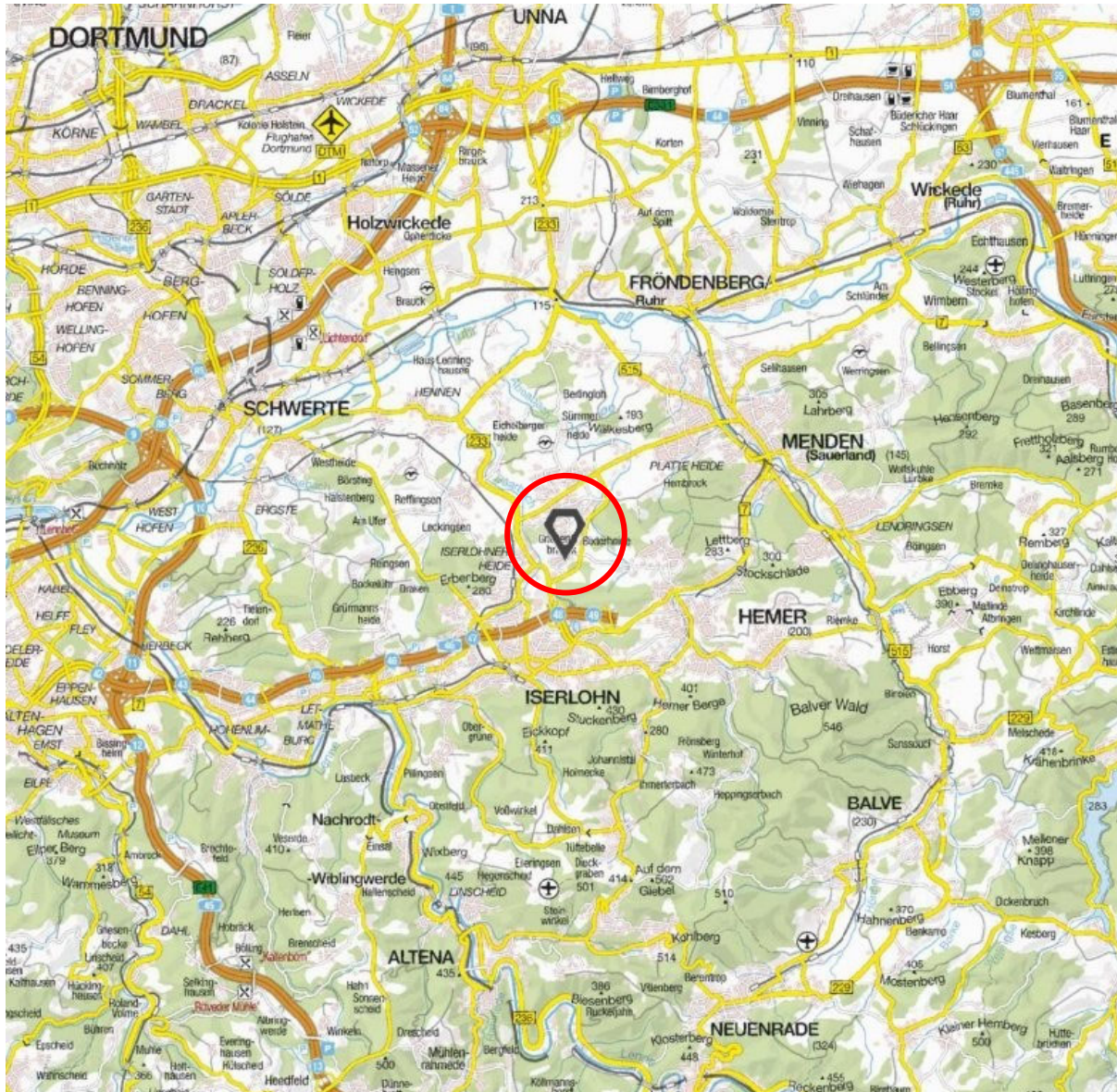
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 6/ 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

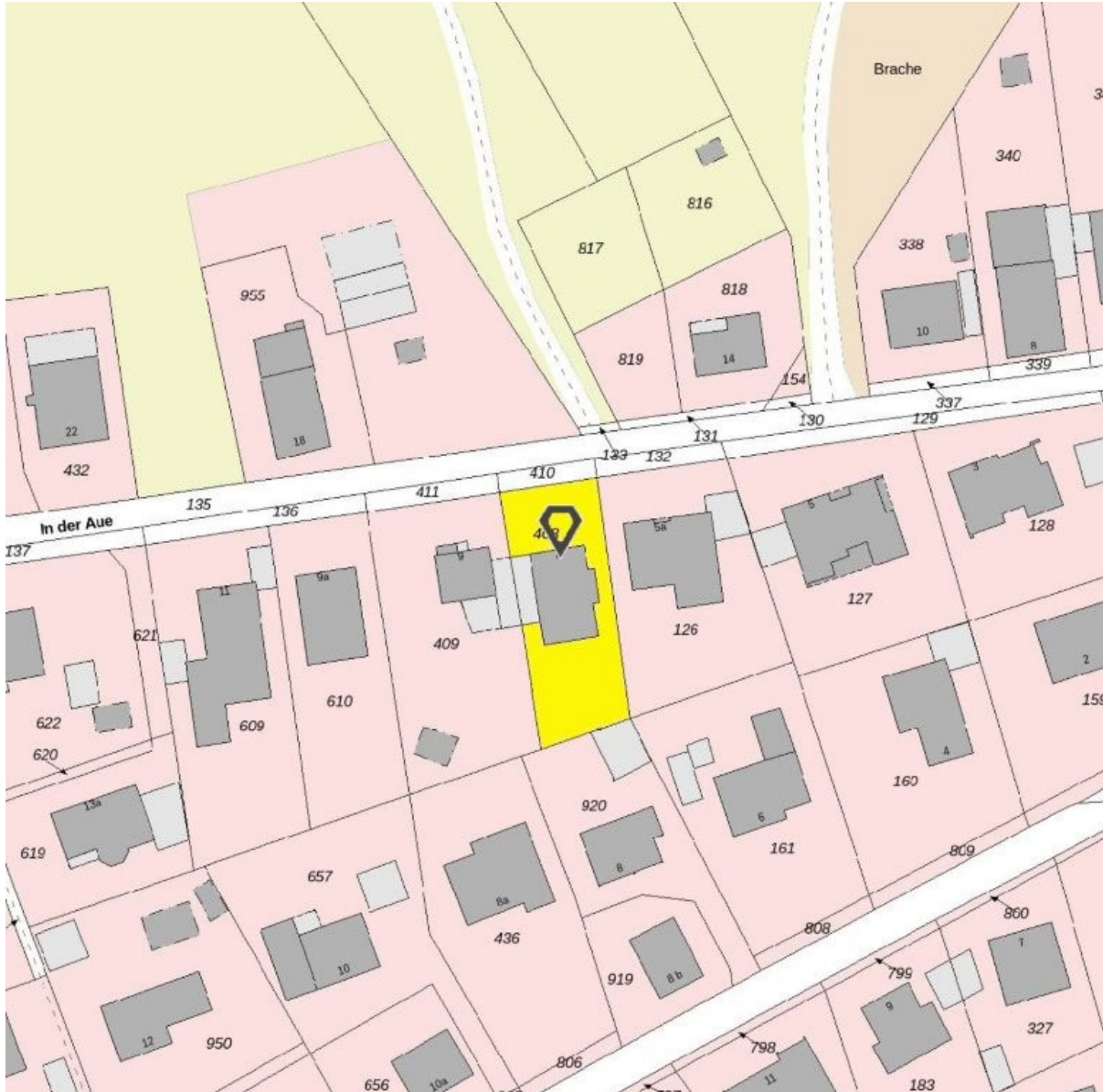
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2026

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1 (2005-02)

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen Auf der Grundlage von ☒ Bauzeichnungen
☒ Fertigmaßen örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	14,000	8,560	a/b	119,84	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	14,000	8,560	a/b	119,84	0,00
Summe							239,68	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							239,68 m²	

Gebäude: Doppelgarage

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen Auf der Grundlage von ☒ Bauzeichnungen
☒ Fertigmaßen örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	10,490	3,000	a/b	31,47	0,00
Summe							31,47	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							31,47 m²	

Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung 1

Wohnen	51,847 m ²
Kochen	8,992 m ²
Essen	18,740 m ²
Diele	6,324 m ²
WC	2,018 m ²
Terrasse Norden (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	3,453 m ²
Terrasse Süden (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	5,413 m ²
Gesamt	96,79 m²

Dachgeschoss Wohnung 1

Schlafen	16,956 m ²
Diele	6,887 m ²
Bad, WC	5,112 m ²
Abstellraum	6,063 m ²
Balkon (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	2,648 m ²
Gesamt	37,66 m²

Dachgeschoss Wohnung 2/ Einliegerwohnung

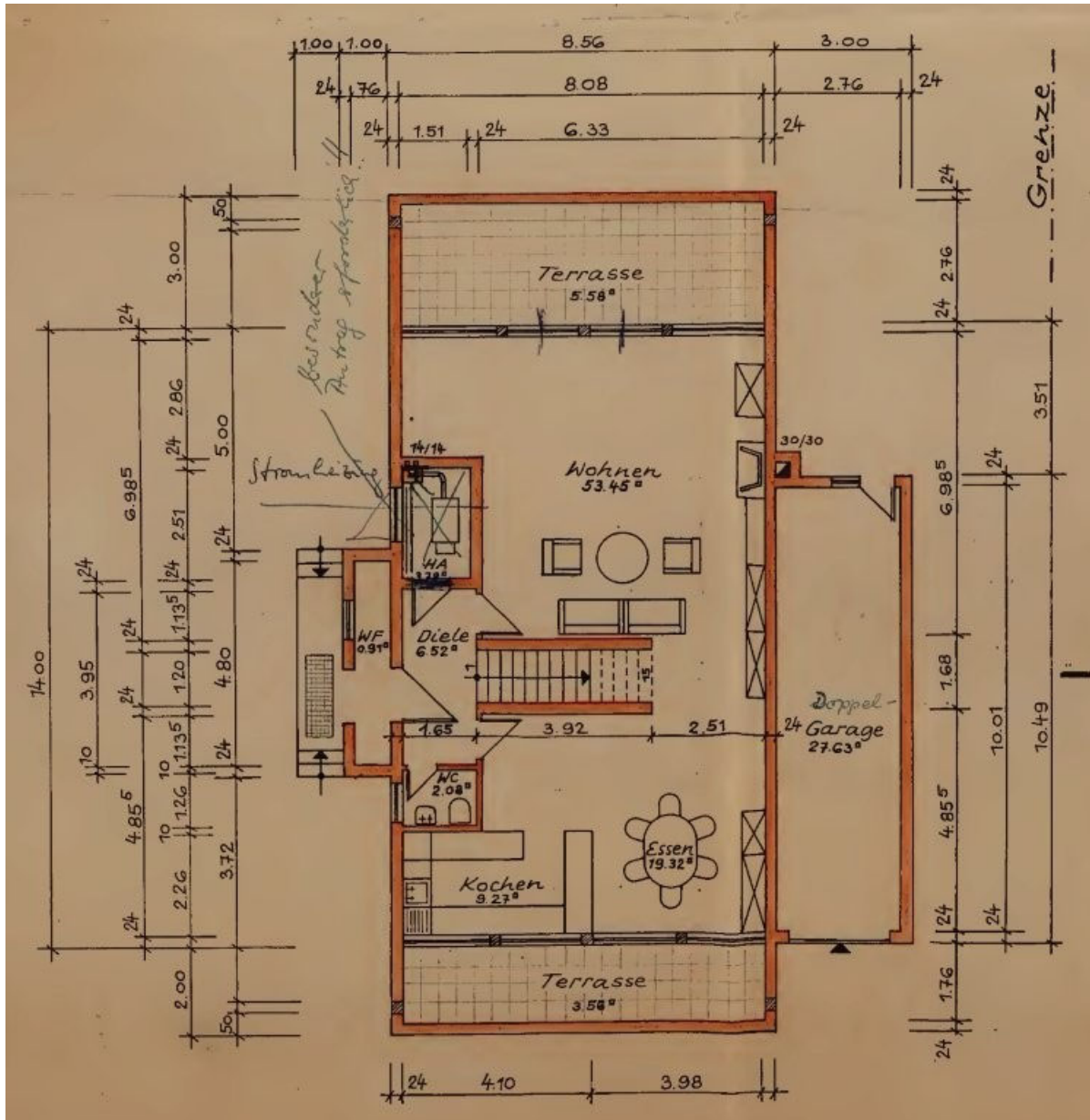
Wohnen/ Schlafen	29,372 m ²
Bad, WC	6,625 m ²
Flur	4,734 m ²
Abstellraum	1,368 m ²
Balkon (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	4,608 m ²
Gesamt	46,71 m²

Wohnfläche insgesamt**181,16 m²**

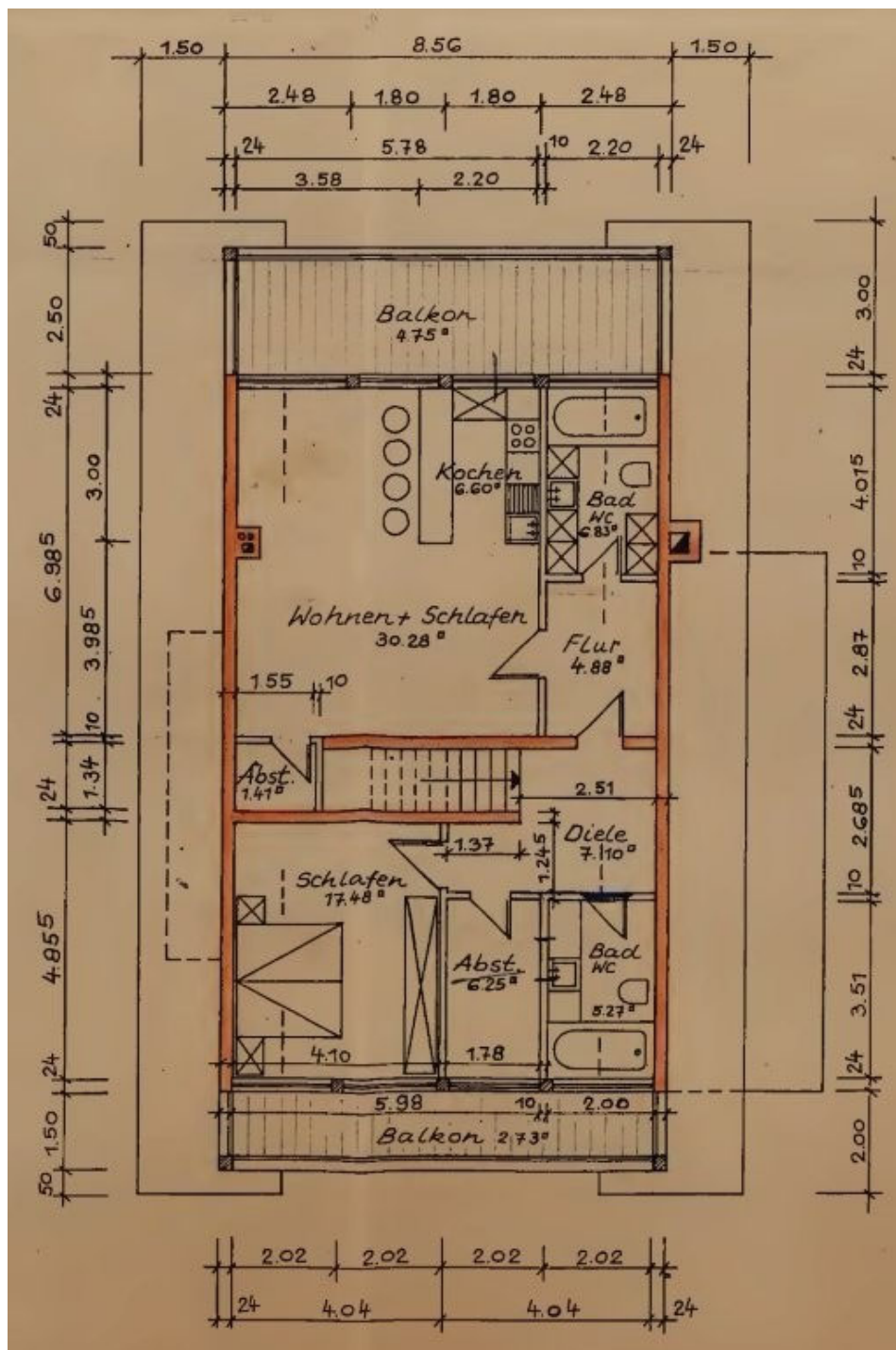
Anlage 6

Grundrisse und Schnitt

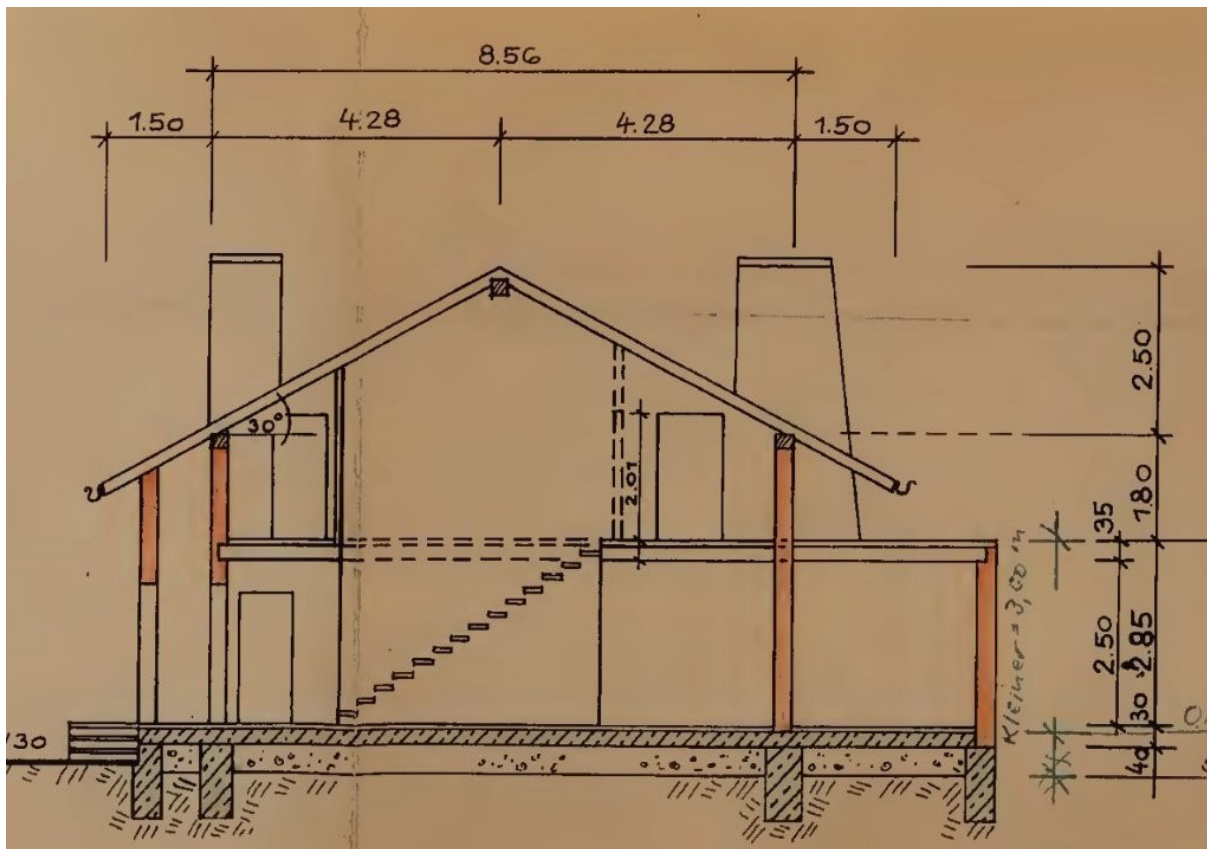
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht



Vorder- und Seitenansicht