

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem
Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand
sowie einem **Maschinen- und Gerätegebäude**
bebaute Grundstück in
58739 Wickede (Ruhr), Vollenberg 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
Schultheißestraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

10. Juni 2026

Aktenzeichen: 3601

Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Werl mit
dem Aktenzeichen 011 K 7/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026
ermittelt mit rd.

551.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 19
Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
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	Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil	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	Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand	17
3.4	Maschinen- und Gerätegebäude	18
3.5	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	20
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A".....	22
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung.....	28

4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B".....	38
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Restfläche"	39
4.7	Verkehrswert (Marktwert)	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie einem Maschinen- und Gerätegebäude
Objektadresse	Vollenberg 7, 58739 Wickede
Aktenzeichen des Amtsgerichts	011 K 7/25
Wertermittlungsstichtag	08.04.2026
Ortstermin	08.04.2026
Grundbuch	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Wiehagen, Blatt 29, lfd. Nr. 6
Katasterangaben	Gemarkung Wiehagen, Flur 1, Flurstück 95 (6.651 m ²)
Grundstücksfläche	6.651 m ²
Art des Wohnhauses	Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil
Nebengebäude	Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie Maschinen- und Gerätegebäude
Baujahre	überwiegend nicht bekannt; Geräteunterstand 1994
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	rd. 999 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Stall- und Garagengebäude	rd. 187 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Geräteunterstand	rd. 78 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Maschinen- und Gerätegebäude	rd. 48 m ²
Wohnfläche	rd. 270 m ²
Bodenwert Bewertungsteilbereich „A“	rd. 85.200 €
Sachwert Bewertungsteilbereich „A“	rd. 488.000 €

Bodenwert Bewertungsteilbereich „B“	rd. 61.900 €
Bodenwert Bewertungsteilbereich „Restfläche“	rd. 1.350 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -74.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 551.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.041 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie einem Maschinen- und Gerätegebäude
Objektadresse:	Vollenberg 7 58739 Wickede (Ruhr)
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Wiehagen, Blatt 29, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Wiehagen, Flur 1, Flurstück 95 (6.651 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 011 K 7/25) des Amtsgerichts Werl vom 20.01.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Werl Soester Straße 51 59457 Werl
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.04.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 18.03.2026 informiert. Zusätzlich wurde dem Eigentümer ein erneuter Besichtigungstermin angeboten.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Auenbesichtigung der ehemaligen Hofstelle durchgeführt. Dabei konnten die Gebäude aufgrund der Einfriedung nur vom Grundstcksrand in Augenschein genommen 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 22.09.2025
- Grundschuldbestellung, Nummer 86 der Urkundenrolle für das Jahr 2017
- Grundschuldbestellung, Nummer 655 der Urkundenrolle für das Jahr 2017
- Beschlüsse vom 22.09.2025, 18.11.2025 und 20.01.2026

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 Nutzungsänderung in ein Zweifamilienwohnhaus vom 07.09.1999
- Baubeschreibung Nutzungsänderung in ein Zweifamilienwohnhaus vom 03.11.1998
- Lageplan vom 22.06.1998
- Grundrisse und Schnitt Antrag auf Nutzungsänderung in ein Zweifamilienwohnhaus, Datum nicht bekannt
- Wohnflchenaufstellung, Datum nicht bekannt
- Grundrisse und Schnitt Anbau eines Gerteunterstandes mit Heuboden vom 03.03.1994
- Grundriss und Schnitt Maschinen- und Gerätegebäude, Datum nicht bekannt
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2026, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Kanalschlussbeitrge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 17.03.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 24.04.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.03.2026, Kreis Soest
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 16.03.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)

- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 13.04.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten vom 21.05.2026, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 18.03.2026, Kreis Soest
- telefonische Auskunft über Wohnungs- und Mietbindungen vom 19.05.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- telefonische Auskunft der Gelsenwasser AG vom 19.05.2026, Gelsenkirchen
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 16.03.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurde folgende Tätigkeit bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da die ehemalige Hofstelle mit Nebengebäuden der Sachverständigen nicht zugänglich war und somit von innen nicht besichtigt werden konnte, sind der Zustand und die Ausstattung des Zweifamilienwohnhauses und der Nebengebäude 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.

Die Bezeichnungen der einzelnen Gebäude wurden der Bauakte entnommen. Ob diese auch für die Zwecke genutzt werden, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Des Weiteren ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus genutzt wird oder ob das Objekt in mehrere Wohneinheiten unterteilt wurde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wickede (Ruhr) (ca. 11.600 Einwohner); Ortsteil Wiehagen (ca. 1.300 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Menden (ca. 13 km entfernt), Unna (ca. 15 km entfernt), Soest (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 105 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 63 (ca. 3 km entfernt), B 1 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 445 (ca. 5 km entfernt), A 44 (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wickede (Ruhr) (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 19 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Die Gemeinde Wickede (Ruhr) liegt im Ruhrtal am Rand des Sauerlandes. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, als Teil eines Weilers, nordwestlich von Wickede (Ruhr), ca. 1 km vom Ort entfernt. Die Entfernung zum Zentrum von Wickede (Ruhr) beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Wickede (Ruhr); Kindergarten, Grundschule und Sekundarschule in Wickede (Ruhr); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Wickede (Ruhr), On-Demand-Angebot „Helmo“ (Nahverkehr auf Abruf) ab ca. Ende Mai 2026; einfache Wohnlage
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen
in der näheren Umgebung: vereinzelte (ehemalige) Hofstellen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: berwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront:
ca. 150 m

mittlere Tiefe des bebauten Bereichs:
ca. 50 m

Grundstücksgröße:
gesamt 6.651 m²

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: schmale Landstraße; Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn;
keine Gehwege vorhanden;
Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun- elektrischer Strom, Wasser; Telefonanschluss;
gen und Abwasserbeseitigung: Laut der Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) gibt
es für das Objekt keinen Kanalhausanschluss (siehe
hierzu Punkt 3.2.4).

Dichtigkeitsprüfung der Abwasser- Gemäß der Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr)
leitungen: ist die Pflicht für eine Dichtigkeitsprüfung der Abwas-
serleitungen wie überall in NRW geregelt. Laut dieser
Regelung besteht nur für bestimmte Bauten, wie z.B.
Neubauten und bauliche Veränderungen, eine Pflicht
zur Dichtigkeitsprüfung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche keine Grenzbebauung des Zweifamilienwohnhauses
Gemeinsamkeiten: sowie der Nebengebäude;
Einfriedung mit Zäunen, Mauern und einer Toranlage

Baugrund, Grundwasser (soweit gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
augenscheinlich ersichtlich): keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung:

Der Sachverständigen konnten bei der Auskunftsanforderung keine genauen Angaben gemacht werden. Daher bezieht sich die Sachverständige bei der weiteren Ausführung auf die Hinweiskarten-Starkregengefahren von NRW.

Laut der Karte kann es bei Starkregen in kleinen Bereichen des Grundstücks zu einer Überschwemmung von 10 bis <30 cm kommen.

Gemäß der Hochwasserkarten.NRW besteht für das Bewertungsobjekt keine unmittelbare Hochwassergefahr.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt *„außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“*

Altlasten:

Gemäß der Auskunft des Kreis Soest ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast 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 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiehagen, Blatt 29 außer 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 Gemeinde Wickede (Ruhr) bestehen keine Bodenordnungsverfahren oder andere Festsetzungen sonstiger Art.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begns-
tigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbin-
dungen sind nicht bekannt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenver-
zeichnis:

Gemäß der Auskunft sind keine Baulasten im Baulas-
tenverzeichnis des Kreis Soest eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde
Wickede (Ruhr) für das Objekt nicht. Ebenso befindet
sich in unmittelbarer Nähe kein Denkmalobjekt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flchennut-
zungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-
nutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar-
gestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist planungs-
rechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, da ein
rechtswirksamer Bebauungsplan für den Auenbe-
reich nicht besteht.

sonstige Satzungen:

wurden auf Anfrage keine mitgeteilt

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorha-
bens 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 (Grund-
stcksqualitt):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr)
ist die Straße eine endgültig hergestellte Erschlie-

ungsanlage. Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB mehr zu zahlen. Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG sind derzeit nicht geplant. Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG werden von der Gemeinde Wickede (Ruhr) 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 Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie einem Maschinen- und Gerätegebäude bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich keine ausgewiesenen Stellplätze. Das Objekt wird von dem Eigentümer genutzt. Ob Mietverhältnisse vorhanden sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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 Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil; 2-geschossig; teils unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Das Ursprungsbaupjahr ist der Sachverständigen nicht bekannt. 1999: Nutzungsänderung in ein Zweifamilienwohnhaus
Modernisierungen:	sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie fehlender Informationen des Eigentümers nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	ja, falls genehmigungsfähig
Außenansicht:	Verblendziegel, rückseitige Giebelseite Fachwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5, 6 und 7;

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung wurden den Grundrissen entnommen.

Kellergeschoss:

Hausanschlussraum und 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Wohnen, Essen, Kochen, Hausarbeitsraum, WC, Abstellraum, Diele, Windfang, Flur, Treppe, Terrasse (gemäß WoFIV zu ca. ¼ gerechnet); Wohnfläche 138,91 m²

Heizung/ Technik, llager, Scheune

Anmerkung:

Der im Grundriss mit einer Wohnfläche von 17,68 m² eingezeichnete Wintergarten scheint nicht erbaut worden zu sein. Augenscheinlich wird diese Fläche als Terrasse genutzt.

Obergeschoss:

Wohnung 1:

Eltern, Ankleide, Bad und Galerie; Wohnfläche 79,34 m²

Wohnung 2:

Schlafen, Küche, Bad, Flur und Bodenräume; Wohnfläche 52,07 m²

Nicht ausgebautes Dachgeschoss:

Bodenräume

Wohnfläche gesamt: 270,32 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	Streifenfundamente (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Kelleraußenwände:	Kalksandstein-Vollstein und Bruchstein (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Umfassungswände:	Ziegelsteine mit Dämmung und Verblendung (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Innenwände:	tragend: Hochlochziegel/ Kalksandstein-Lochstein nicht tragend: Kalksandstein-Lochstein (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Treppen:	Betontreppe (KG, EG, DG) Holztreppe (EG)

	(gemäß Baubeschreibung von 1998)
Hauseingänge:	Kunststoff- und/ oder Holztüren (gemäß sachverständiger Schätzung)
Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung (gemäß Baubeschreibung von 1998)
Dächer:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (gemäß Baubeschreibung von 1998) <u>Dachformen:</u> Satteldach mit Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> 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. <u>Hinweis:</u> Die Sachverständige unterstellt bei der Wertermittlung, dass die oberste Geschossdecke gedämmt ist.
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Anmerkung:	Das Zweifamilienwohnhaus ist über eine Brücke mit dem Stall- und Garagengebäude verbunden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	In diesem Gutachten wird unterstellt, dass das Objekt an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen ist. Die Gelsenwasser AG konnte der Sachverständigen hierzu keine Auskunft geben.
Abwasserinstallationen:	Laut der Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) gibt es für das Objekt keinen Kanalhausanschluss. Das Bewertungsobjekt wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Diese verstößt jedoch gegen geltende Auflagen und darf seit dem Jahr 2025 nicht mehr betrieben werden. Ein Umbau bzw. eine vollständige Erneuerung der Anlage ist daher erforderlich. Dies wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen sind der Sachverständigen

nicht bekannt. Bei der Wertermittlung wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Heizung:

Die Heizungsanlage und ihr Baujahr sind der Sachverständigen nicht bekannt. Laut der Bauakte befindet sich in dem Objekt eine lzentralheizung. Im Gutachten wird eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Lüftung:

gemäß sachverständiger Schätzung keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob die Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage oder über Durchlauferhitzer erfolgt.

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:

- 11 Dachgauben
- Brücke zum Stall- und Garagengebäude
- Eingangsstufen

besondere Einrichtungen:

sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt;
Auenkameras im Gartenbereich

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 zufriedenstellend.

3.3 Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand

Gebäudeart:

Stall- und Garagengebäude mit Anbau eines Gerteunterstandes;
nicht unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

Das Ursprungsbaujahr ist der Sachverständigen nicht

	bekannt. Der Anbau des Gerteunterstandes erfolgte im Jahr 1994 (gemäß der Bauakte).
Außenansicht:	Verblendziegel, Geräteunterstand soweit ersichtlich aus Holz
Konstruktionsart:	Ursprungsgebude: Massivbau (gemäß sachverständiger Schätzung) Geräteunterstand: Holzbau (gemäß sachverständiger Schätzung und soweit ersichtlich)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdcher (gemäß sachverständiger Schätzung) <u>Dachform:</u> Satteldächer <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Tore:	Schwingtore aus Holz und/ oder Kunststoff
Fenster und Türen:	aus Holz und/ oder Kunststoff
Modernisierungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine bekannt sowie keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein zufriedenstellend.

3.4 Maschinen- und Gerätegebäude

Gebäudeart:	Maschinen- und Gerätegebäude; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	nicht bekannt
Außenansicht:	Verblendziegel
Konstruktionsart:	Massivbau (gemäß sachverständiger Schätzung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Fallrohre:	Zink
Tore:	Schwingtore aus Holz und/ oder Kunststoff
Modernisierungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine bekannt, sowie keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein zufriedenstellend.

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (teils, siehe hierzu die vorherigen Ausführungen im Gutachten); gepflasterte Flächen; Holzhütte; Toranlage; Gartenanlage mit Rasen, Pflanzungen, Bäumen, Teich, Gartenhaus und Terrasse; Einfriedung (Zäune und Mauern); teils Lagerfläche für Baumaterialien

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie einem Maschinen- und Gerätegebäude bebaute Grundstück in 58739 Wickede (Ruhr), Vollenberg 7 zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiehagen	29	6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wiehagen	1	95	6.651 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Zweifamilienwohnhaus	1.757 m ²
B	Gartenland	4.759 m ²
Restfläche	Lagerfläche	135 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflchen		6.651 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstcks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte (ehemalige Hofstellen) blicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhltnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Ertragswertverfahren kann nicht stützend angewendet werden, da die eigentliche Nutzung der einzelnen Gebäude nicht bekannt ist. Die Ableitung der Miete ist daher nur sehr ungenau möglich. Wie vorhergehend erläutert, steht bei ehemaligen Hofstellen die Wohnungsnutzung im Vordergrund und nicht der Ertrag.

Das Vergleichswertverfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, da für den Außenbereich keine Immobilienrichtwerte abgeleitet wurden.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** im Außenbereich beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.651 m ² Bewertungsteilbereich = 1.757 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	6.651	× 0,97	E2

Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitrags- freier Bodenrichtwert			=	48,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden- richtwert		=	48,50 €/m²	
Fläche		×	1.757 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	85.214,50 € <u>rd. 85.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 insgesamt **85.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für eine Anpassung an die Fläche abgeleitet. Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Fläche von 1.000 m² und das Bewertungsgrundstück eine Fläche von 6.651 m² bzw. eine Teilfläche von 1.757 m². Die Sachverständige erachtet eine Anpassung mit dem Faktor von 0,97 für angemessen.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 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 fhrt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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 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.

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 auf die basierende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus mit Scheunenteil	Stall- und Gara- gegebäude	Geräteunter- stand
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	742,00 €/m² BGF	388,00 €/m² BGF	280,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	999,36 m²	187,10 m²	77,58 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	741.525,12 €	72.594,80 €	21.722,40 €
Baupreisindex (BPI) 08.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.434.109,58 €	140.398,34 €	42.011,12 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.434.109,58 €	140.398,34 €	42.011,12 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• prozentual		62,50 %	62,50 %	62,50 %
• Faktor	x	0,375	0,375	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	537.791,09 €	52.649,38 €	15.754,17 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anla- gen	=	557.791,09 €	52.649,38 €	15.754,17 €

Gebäudebezeichnung		Maschinen- und Gerätege- bäude		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	633,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	48,00 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	30.384,00 €		
Baupreisindex (BPI) 08.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	58.762,66 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	58.762,66 €		

Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre		
• prozentual		62,50 %		
• Faktor	x	0,375		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	22.036,00 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	22.036,00 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		648.230,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.929,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	674.159,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	85.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	759.359,87 €
Sachwertfaktor	×	0,74
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	561.926,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	74.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	487.926,30 €
	rd.	488.000,00 €

4.4.4 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: Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5

Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,5 %	41,5 %	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 zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem 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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 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	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und da das Baujahr nicht bekannt ist, kann die Standardstufe nur sachverständig aufgrund des äußeren Anscheins geschätzt werden.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilien- enwohnhaus mit Scheunenteil

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	58,5	371,48
3	730,00	41,5	302,95
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 674,43 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs- faktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 674,43 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz
3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 708,15 €/m² BGF

rd. 708,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	58,5	403,65
3	790,00	41,5	327,85
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 731,50 gewogener Standard = 2,4			

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 731,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 768,08 €/m² BGF

rd. 768,00 €/m² BGF

Da der Zustand nicht bekannt ist, wird für den sogenannten Scheunenteil kein Abschlag gemacht.

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtge- bäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäude- teil 1	708,00	434,52	43,48	307,84
Gebäude- teil 2	768,00	564,84	56,52	434,07
gewogene NHK 2010 für das Gesamtge- bäude =				741,91 rd. 742,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Stall- und Garagengebäude

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: Stall- und Garagengebäude

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			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs- faktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

schlecht nutzbares Dachgeschoss x 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebude = 388,00 €/m² BGF

rd. 388,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Geräteunterstand

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 350,00			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs- faktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 schlecht nutzbares Dachgeschoss x 0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebude = 280,00 €/m² BGF
rd. 280,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Maschinen- und Gerätegebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wgungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.., Wasser, Abwasser und Heizung

Anmerkung:

Im Gegensatz zu dem Stall- und Garagengebäude ist hier gemäß dem Grundriss kein Dachgeschoss und somit eine geringere Brutto-Grundfläche vorhanden. Um die zusätzlichen Baukosten für das Satteldach zu berücksichtigen, wird hier bei der Berechnung die Standardstufe 5 mit einbezogen.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Maschinen- und Gerätegebäude**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	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	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,50 gewogener Standard = 4,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
rd. 633,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in Sprengnetter – Markt- und Praxishilfen angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	

11 Dachgauben	16.500,00 €
Brücke zum Stall- und Garagengebäude	3.000,00 €
Eingangsstufen	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	20.000,00 €

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 prozentual in ihrem Sachwert geschtzt. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht werden diese mit 4% angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebudesachwerte insg. (648.230,64 €)	25.929,23 €
Summe	25.929,23 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für das Wohnhaus gemäß der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude wird entsprechend der Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes mit 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 Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Da der Sachverständigen das Baujahr des Zweifamilienwohnhauses und die genauen Baujahre der Nebengebäude sowie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nicht bekannt sind, wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 30 Jahre geschtzt. Dies wird dem äußeren Anschein nach als realistisch angesehen.

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. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom Gutachterausschuss ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,07 abgeleitet. Durch die Umrechnungskoeffizienten für die Gebietsregion, den Gebäudestandard, den Gebäudetyp und die Brutto-Grundfläche ergibt sich ein angepasster Sachwertfaktor von 0,74, welchen die Sachverständige für angemessen erachtet.

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	-74.000,00 €
• fehlende Innenbesichtigung* -56.000,00 €	
• Kläranlage** -15.000,00 €	
• Entsorgung Baumaterialien*** -3.000,00 €	
Summe	-74.000,00 €

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 56.000,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Kläranlage**:

Da die Kläranlage der ehemaligen Hofstelle gegen geltende Auflagen verstößt und seit dem Jahr 2025 nicht mehr betrieben werden darf, wird für die Erneuerung ein pauschaler Abschlag von 15.000,- € vorgenommen.

Entsorgung Baumaterialien***:

Auf ca. 135 m² des Grundstücks werden Baumaterialien gelagert. Ob diese noch verwendet werden können, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Für die Entsorgung werden pauschal 3.000,- € in Ansatz gebracht.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** für Grnland beträgt **2,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Grnland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2026
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Grnland/ Gartenland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.651 m ² Bewertungsteilbereich = 4.759 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,60 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.651	× 1,00	
Nutzungsart	Grnland	Grnland/ Gartenland	× 5,00	E2

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 13,00 €/m²	
---	--------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 13,00 €/m²	
Fläche	× 4.759 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 61.867,00 € <u>rd. 61.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 insgesamt **61.900,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Eine Anpassung zum Wertermittlungstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2

Dem Bewertungsteilbereich wird der Bodenrichtwert von Grünland zugrunde gelegt. Da es sich jedoch um eine Fläche handelt, die überwiegend zu Gartenland entwickelt wurde, erachtet die Sachverständige eine Anpassung mit dem Faktor 5,0 für angemessen.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für den Außenbereich beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche); bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	= 08.04.2026
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	= unbebaute Fläche im Außenbereich - Lagerfläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.651 m ² Bewertungsteilbereich = 135 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.651	× 1,00	
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)	Lagerfläche	× 0,20	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	10,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 10,00 €/m ²	
Fläche		× 135 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.350,00 € <u>rd. 1.350,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 insgesamt **1.350,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2

Der Bewertungsteilbereich liegt direkt neben den Nebengebäuden und wird als Lagerfläche genutzt. Die Sachverständige erachtet eine Anpassung mit dem Faktor 0,2 für angemessen.

4.7 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verfahrenswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A	488.000,00 €
B	61.900,00 €
Restfläche	1.350,00 €
Summe	551.250,00 € rd. 551.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **551.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenteil, einem Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand sowie einem Maschinen- und Gerätegebäude bebaute Grundstück in 58739 Wickede, Vollenberg 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiehagen	29	6

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiehagen	1	95

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd.

551.000,00 €

in Worten: fnfhunderteinundfnfzigtausend Euro

geschtzt.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. **2.081 €/m² Wohnfläche**. Dieser Kontrollwert liegt im Bereich für derartige Objekte und bestätigt damit das Ergebnis.

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 10. Juni 2026



M. Dünnebacke-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 3.200,00 € 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)

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

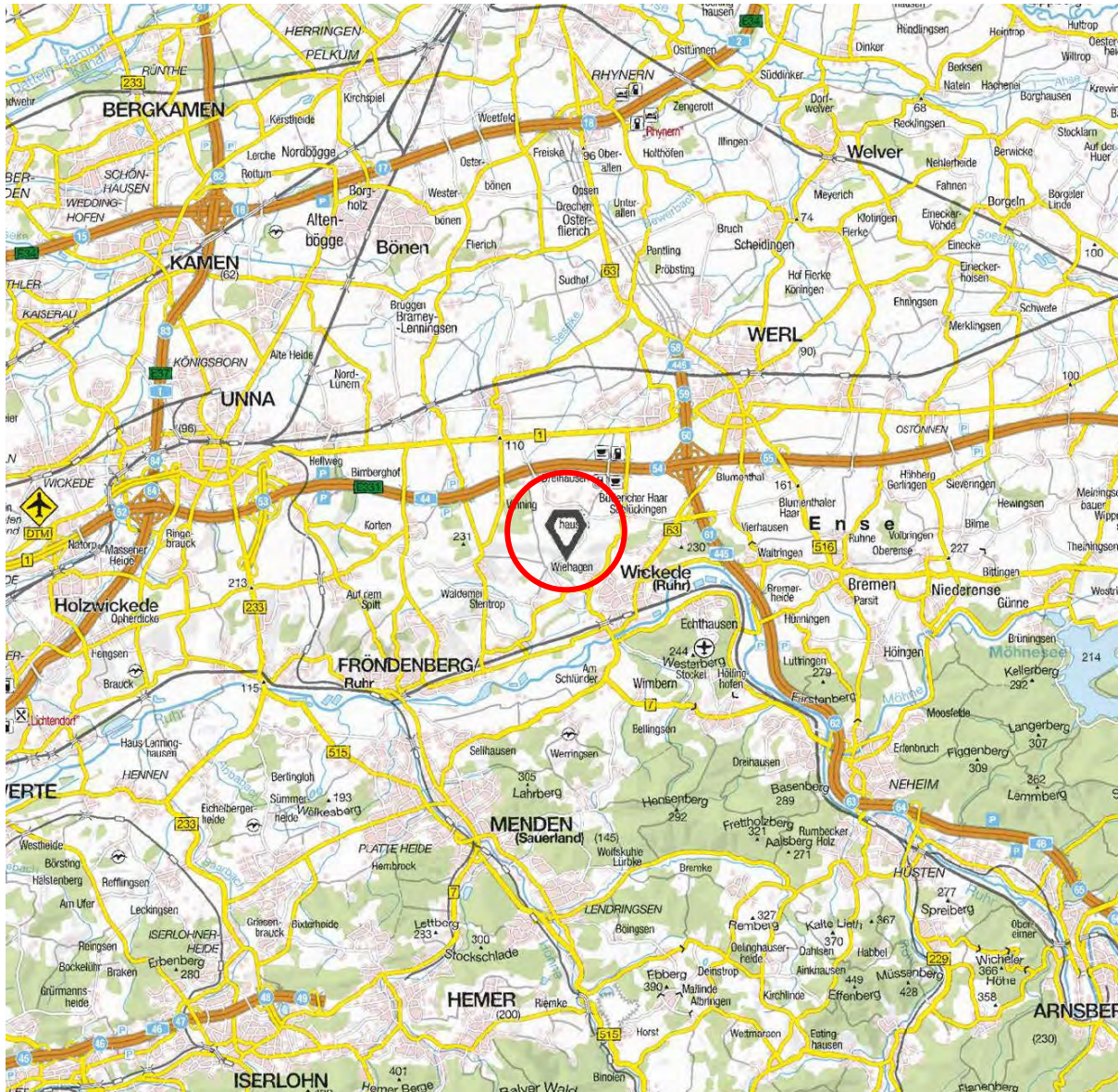
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 4/ 2026) erstellt.

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 Schnitte
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

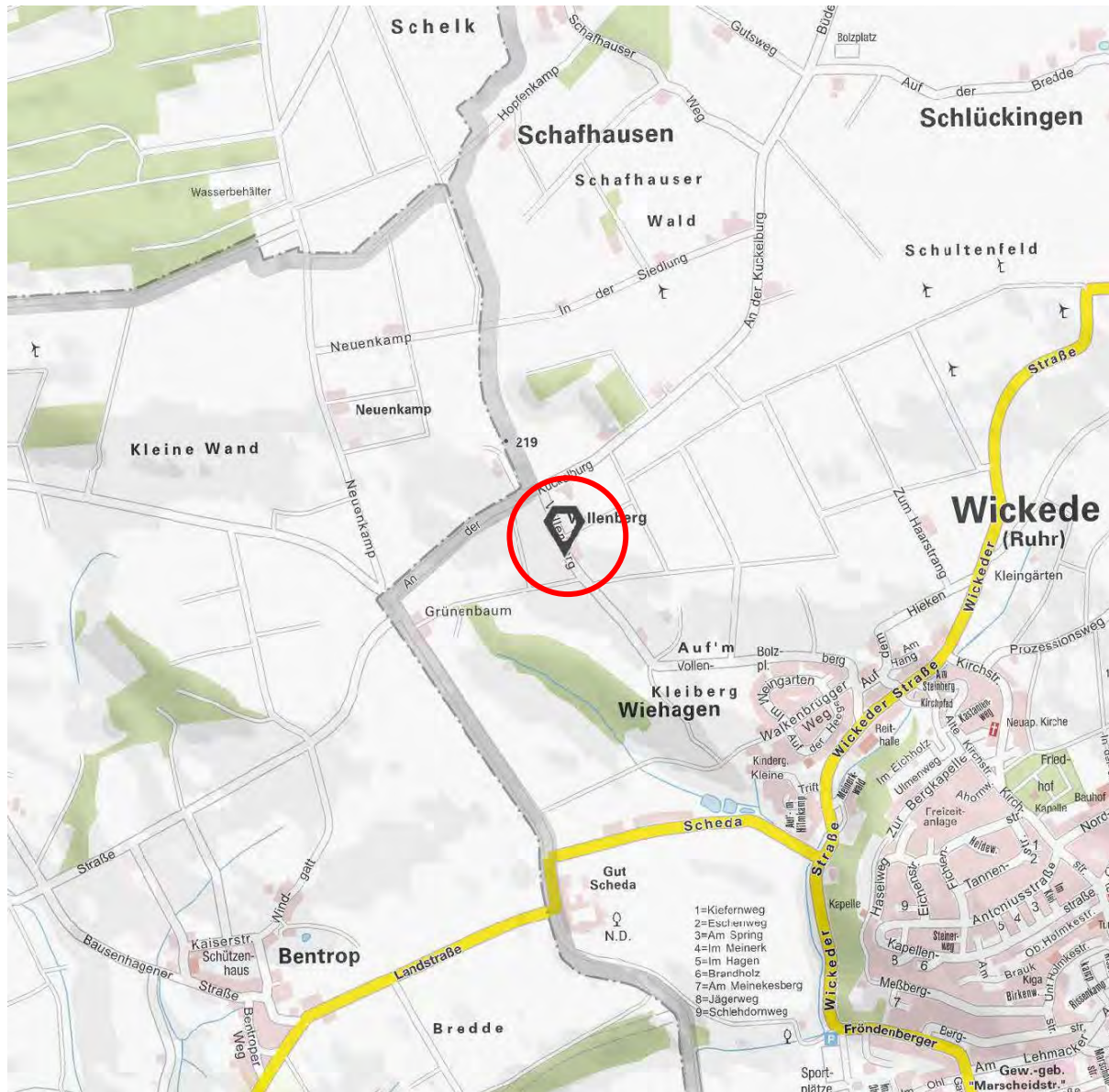
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



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

Anlage 2

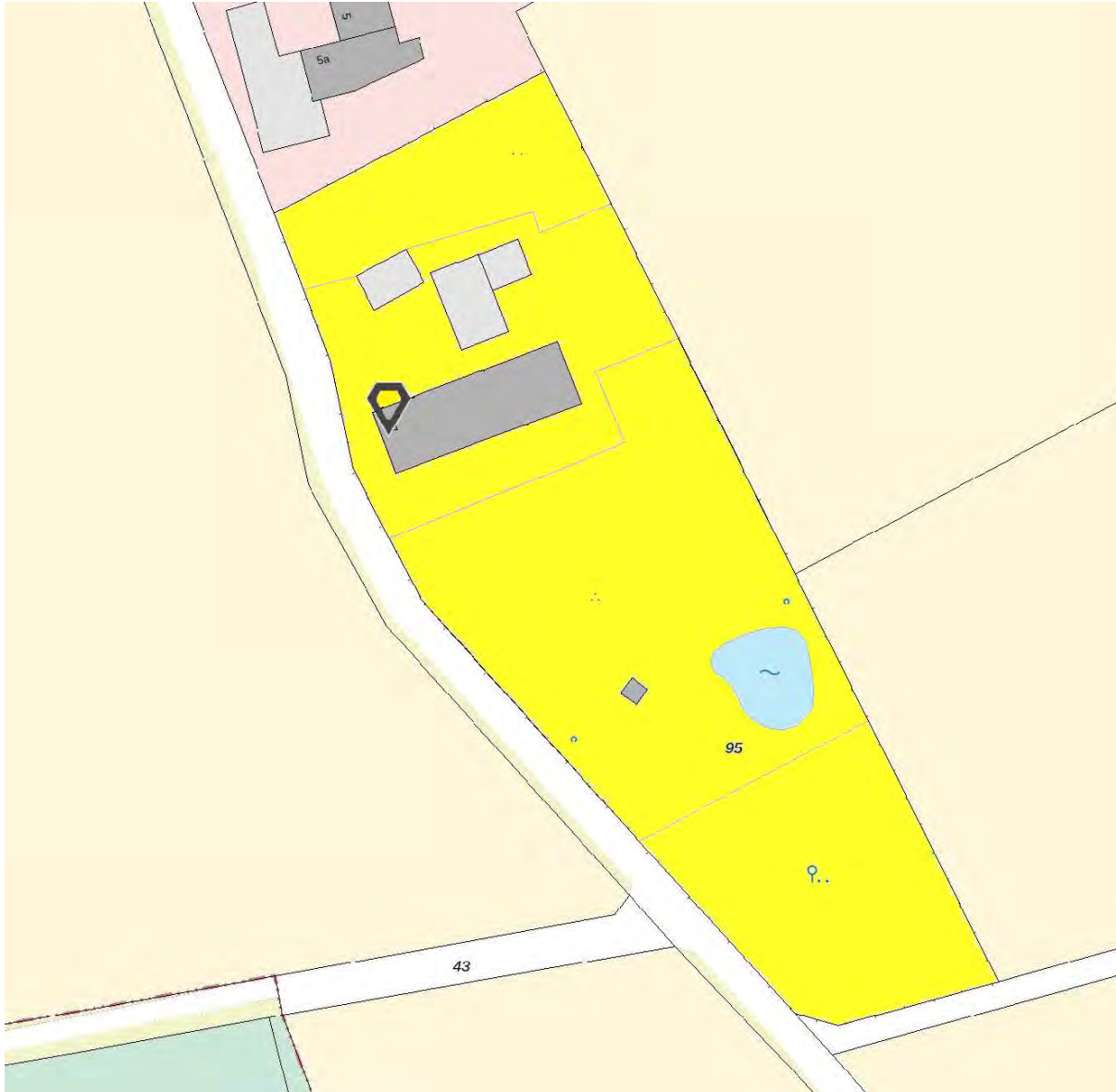
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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,
lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

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

☒ Fertigmaßen

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Kellergeschoss							
		+	1,00	10,885	9,980	a/b	108,63	0,00
	Erdgeschoss							
		+	1,00	29,750	9,980	a/b	296,91	0,00
	Obergeschoss							
		+	1,00	29,750	9,980	a/b	296,91	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	29,750	9,980	a/b	296,91	0,00
Summe							999,36	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							999,36	m²

Gebäude: Stall- und Garagengebäude

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

☒ Fertigmaßen

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	12,490	7,490	a/b	93,55	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	12,490	7,490	a/b	93,55	0,00
Summe							187,10	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							187,10	m²

Gebäude: Geräteunterstand

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

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	6,465	6,000	a/b	38,79	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	6,465	6,000	a/b	38,79	0,00
Summe							77,58	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							77,58	m²

Gebäude: Maschinen- und Gerätegebäude

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

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	8,000	6,000	a/b	48,00	0,00
Summe							48,00	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							48,00	m²

Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung 1

Wohnen	56,26 m ²
Essen	19,18 m ²
Kochen	14,11 m ²
Hausarbeit	6,42 m ²
Flur	9,05 m ²
Treppe	3,35 m ²
Abstellraum	3,98 m ²
WC	3,35 m ²
Diele	15,21 m ²
Windfang	3,58 m ²
Terrasse (zu ca. ¼ der Fläche angerechnet)	4,42 m ²
Gesamt	138,91 m²

Obergeschoss Wohnung 1

Eltern	27,36 m ²
Ankleide	27,67 m ²
Eltern Bad	11,53 m ²
Galerie	12,78 m ²
Gesamt	79,34 m²

Obergeschoss Wohnung 2

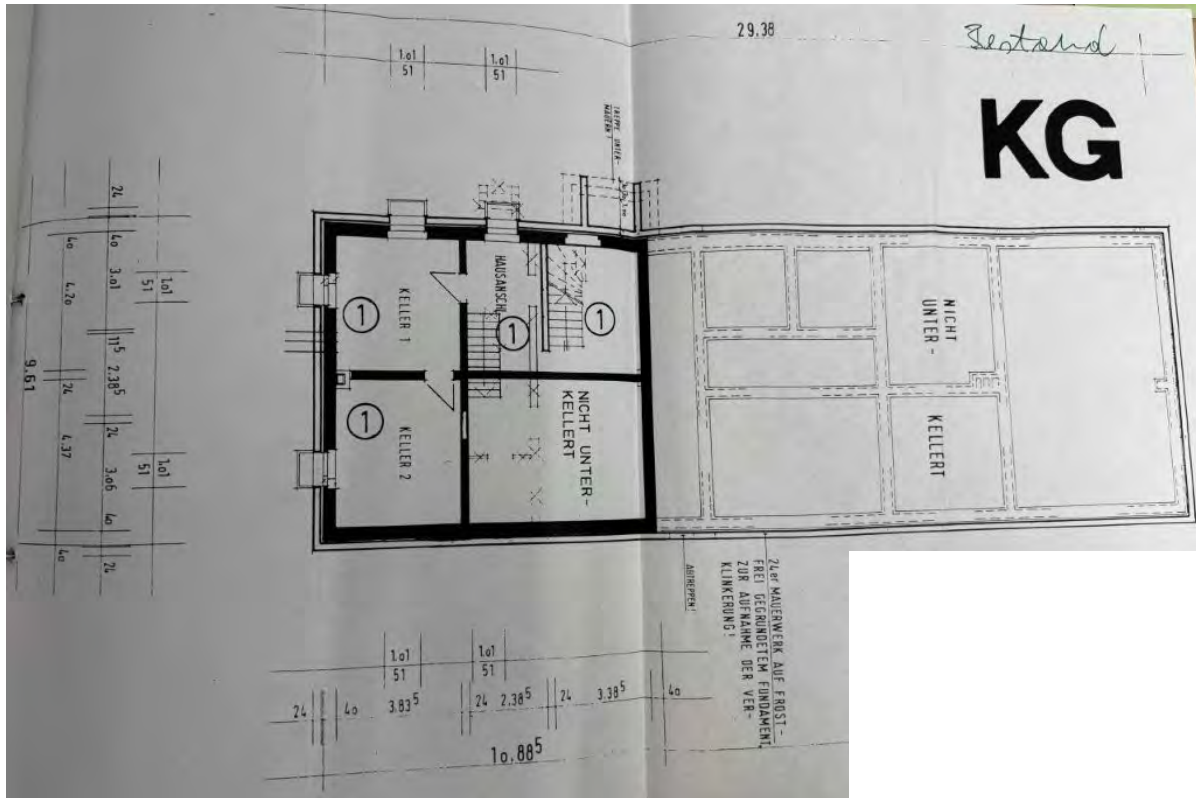
Flur	11,10 m ²
Küche	10,52 m ²
Bad	8,36 m ²
Schlafen	22,09 m ²
Gesamt	52,07 m²

Wohnfläche insgesamt**270,32 m²**

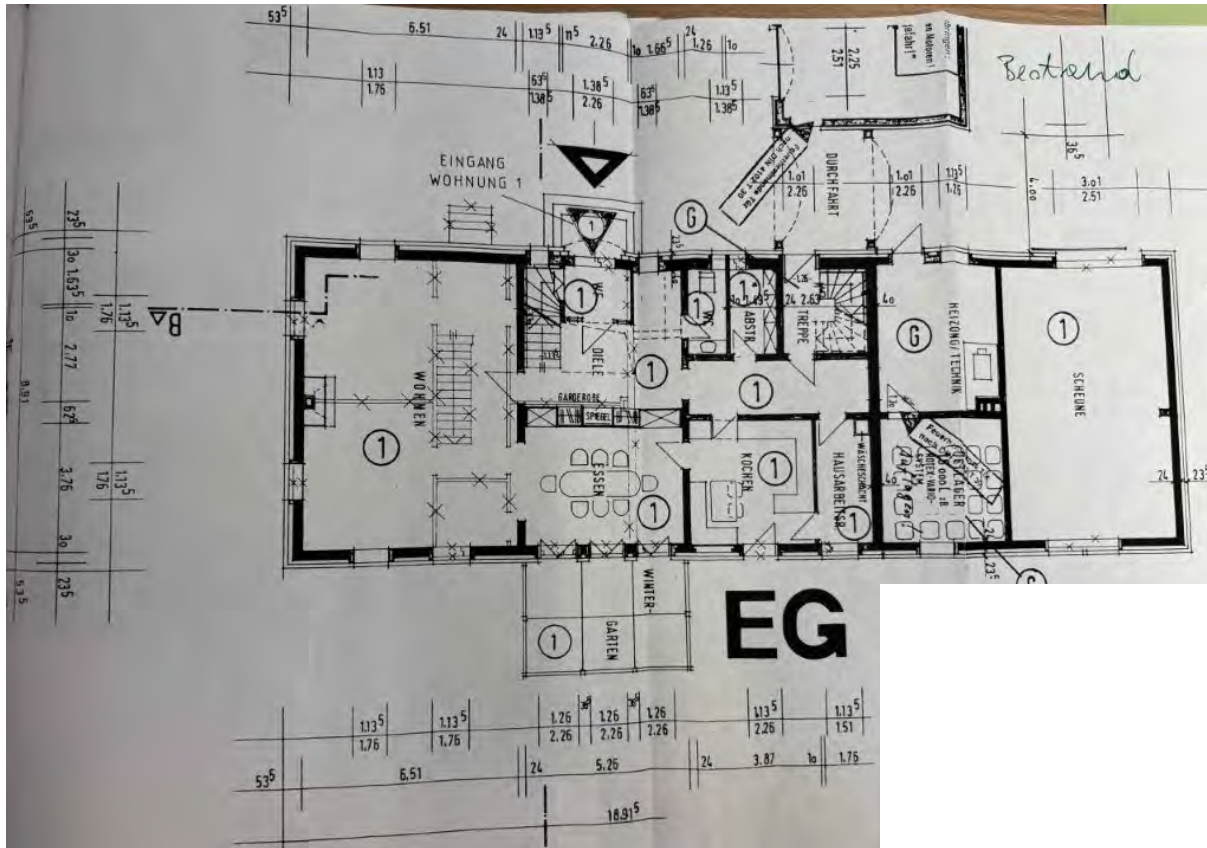
Anlage 6

Grundrisse und Schnitte

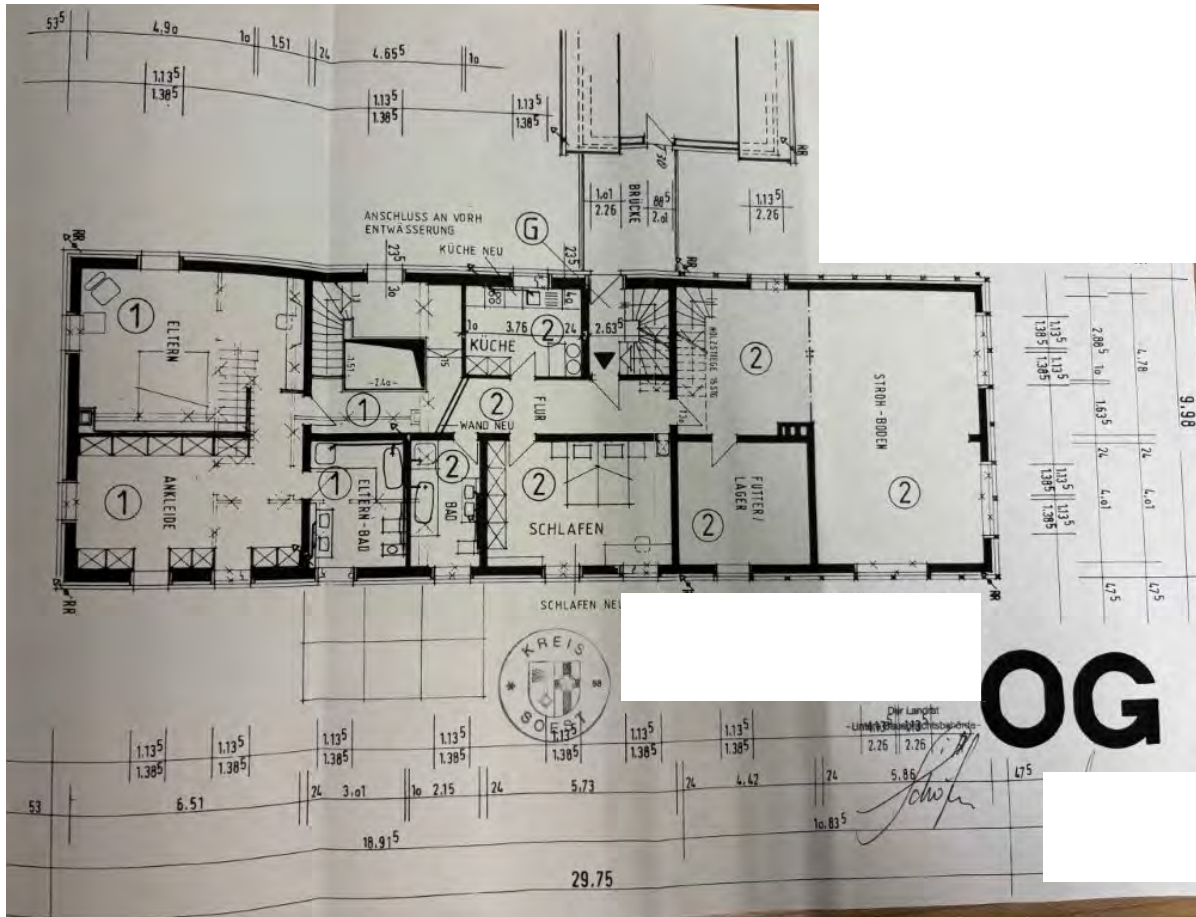
Zweifamilienwohnhaus – Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



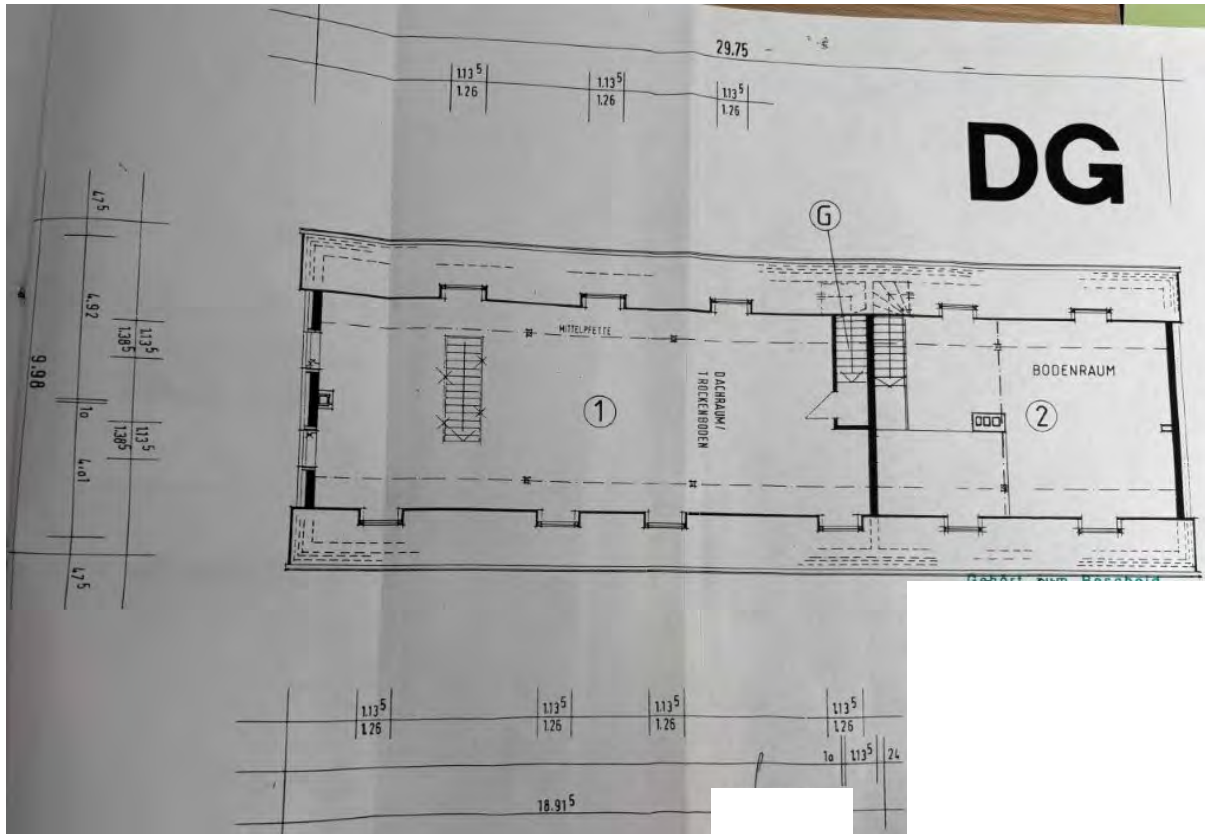
Zweifamilienwohnhaus – Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



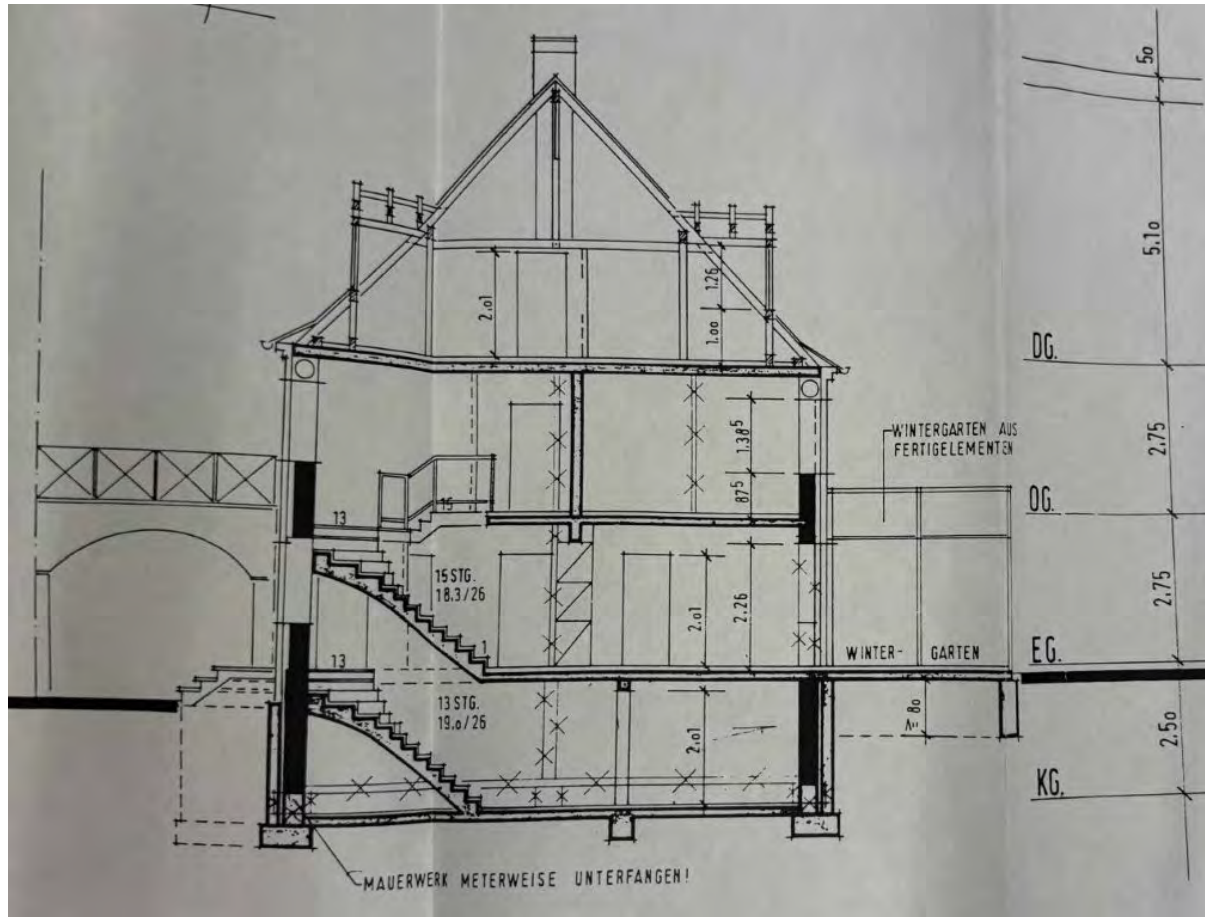
Zweifamilienwohnhaus – Obergeschoss (nicht maßstäblich)



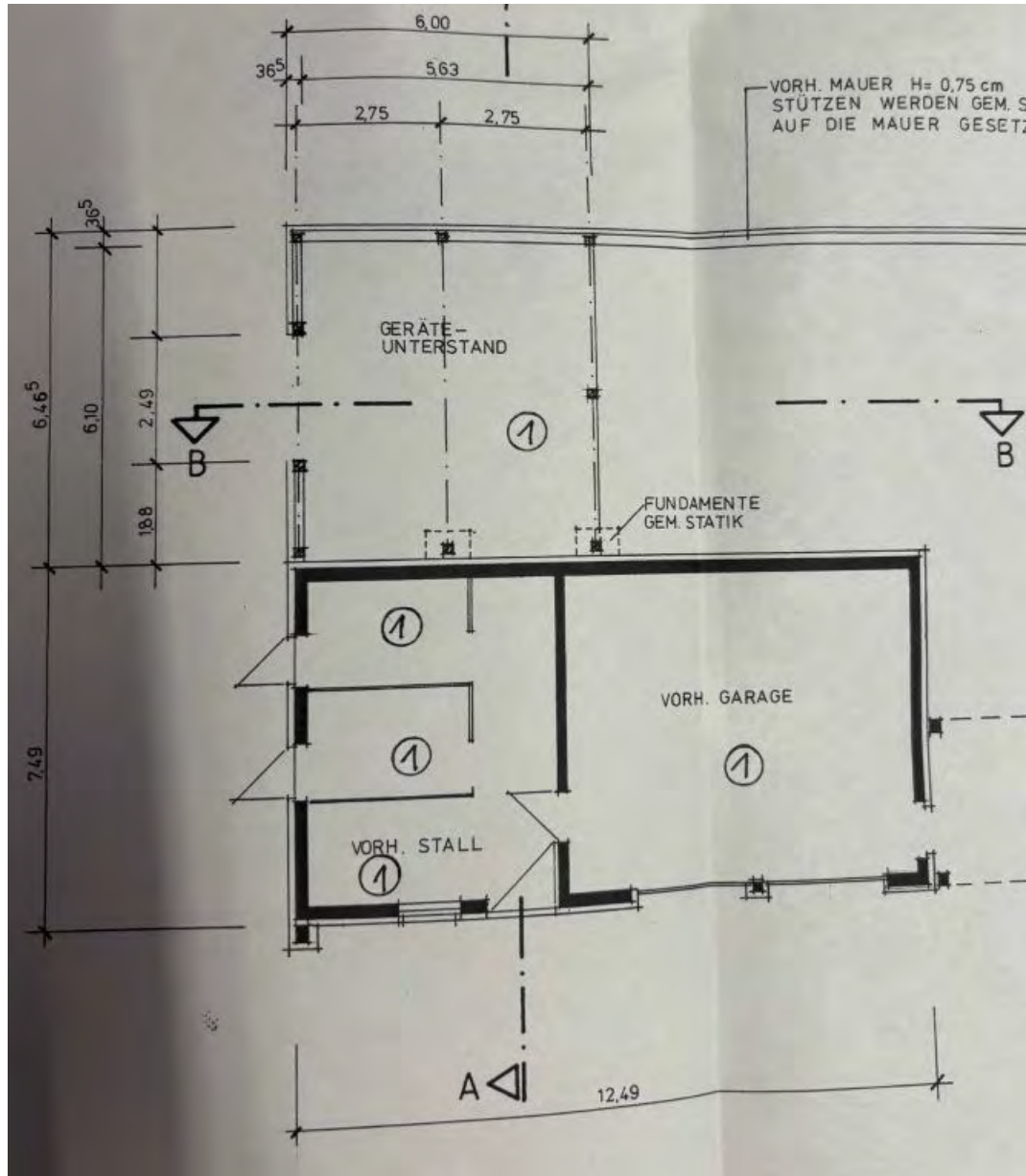
Zweifamilienwohnhaus – Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



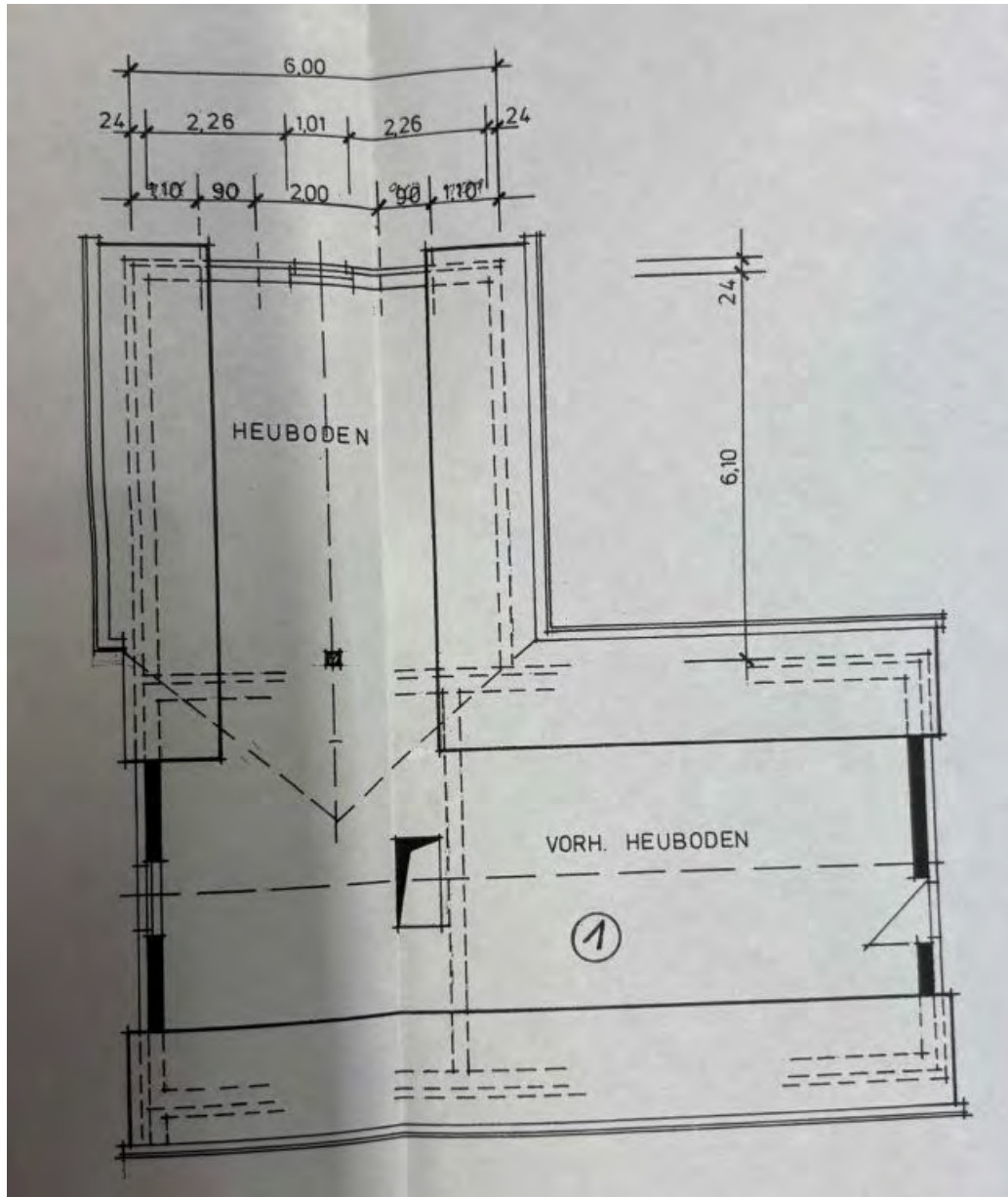
Zweifamilienwohnhaus – Schnitt (nicht maßstäblich)



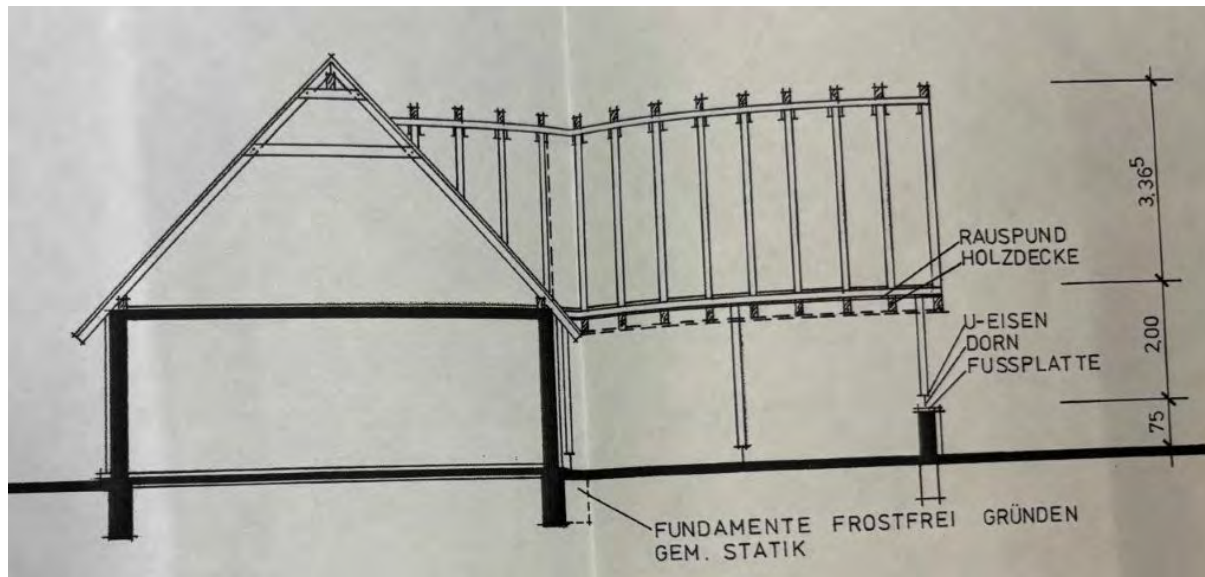
Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand – Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



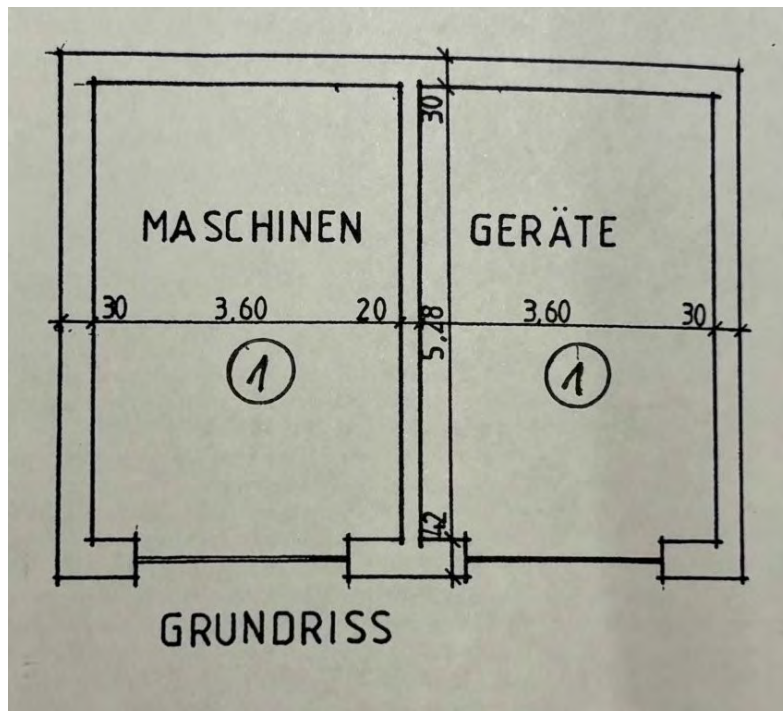
Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand –
Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



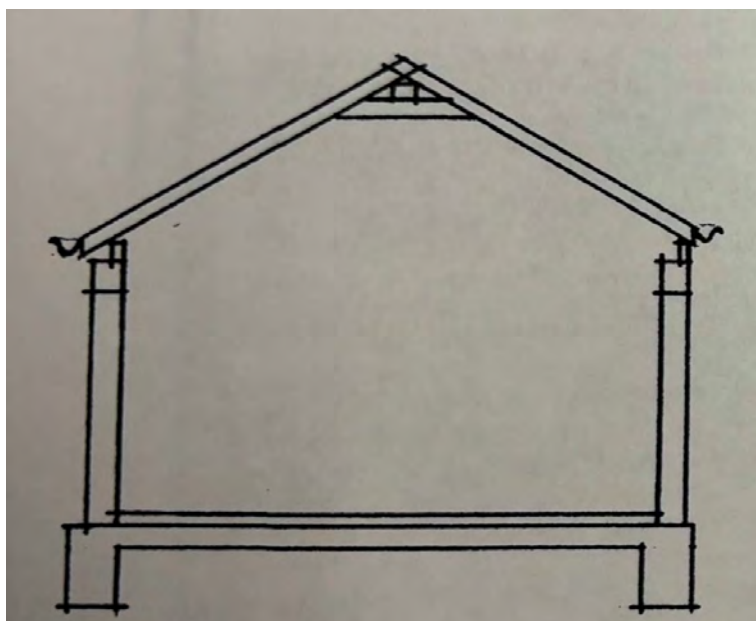
Stall- und Garagengebäude mit Geräteunterstand – Schnitt (nicht maßstäblich)



Maschinen- und Gerätegebäude – Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Maschinen- und Gerätegebäude – Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht ehemalige Hofstelle



Vorderansicht ehemalige Hofstelle

Zweifamilienwohnhaus



Stall- und Garagengebäude (rechts) und Maschinen- und Gerätegebäude (links)

Gartenseitige Ansicht – Zweifamilienwohnhaus



Gartenland

Rückseitige Ansicht



Lagerfläche