JUNG IMMOBILIENWERTERMITTLUNG

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem **Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage** bebaute Grundstück in 58739 Wickede (Ruhr), Wibbeltstraße 1



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Werl mit dem Aktenzeichen 011 K 8/25

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

325.000,00 €

Digitale Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Mara Dünnebacke-Jung
Diplom-Sachverständige (DIA), Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS), DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG nach DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilienwertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

https://www.juwert.de

19. Juni 2026

Aktenzeichen: 3602

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**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige 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	Zweifamilienhaus	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	Einzelgarage	17
3.4	Doppelgarage	18
3.5	Außenanlagen	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)**	**20**
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Vergleichswertermittlung	22
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	25
4.3.4	Vergleichswert	26

4.4 Bodenwertermittlung 29
4.5 Sachwertermittlung 31
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 31
4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 31
4.5.3 Sachwertberechnung 35
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 36
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 45
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung 45
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 45
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 45
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 45
4.7 Verkehrswert (Marktwert) 47
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 49
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 49
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 49
5.3 Verwendete fachspezifische Software 49
6 Verzeichnis der Anlagen 50

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage
Objektadresse	Wibbeltstraße 1, 58739 Wickede
Aktenzeichen des Amtsgerichts	011 K 8/25
Wertermittlungsstichtag	08.04.2026
Ortstermin	08.04.2026
Grundbuch	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Wickede, Blatt 3367, lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 95 (751 m²)
Grundstücksfläche	751 m²
Art der Gebäude	Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage
Baujahr Ursprungsgebäude	nicht bekannt
Baujahr Anbau	1978
Baujahr Einzelgarage	1977-1982
Baujahr Doppelgarage	1993
Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus	rd. 489 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) Einzelgarage	rd. 26 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage	rd. 51 m²
Wohnfläche	rd. 227 m²
Bodenwert	rd. 82.600 €
Vergleichswert	rd. 333.000 €
Sachwert	rd. 322.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -27.500 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 325.000 €
Wert pro m² Wohnfläche	rd. 1.432 €/m²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Wibbeltstraße 1 58739 Wickede (Ruhr)
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Wickede, Blatt 3367, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 95 (751 m²); 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 8/25) 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 Außenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten das Zweifamilienhaus und die 3 Garagen vom Grundstücksrand 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:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.09.2025
- Grundschuldbestellung, Nummer 654 der Urkundenrolle für das Jahr 2017
- Beschlüsse vom 01.10.2025, 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
- Bauantrag Anbau einer Doppelgarage und eines Kellerraums vom 11.02.1974
- Baubeschreibung vom 11.02.1974
- Nutzflächenberechnung vom 11.02.1974
- Baugenehmigung vom 07.03.1974
- Grundriss und Schnitt von Februar 1974
- Schlussabnahmeschein vom 07.03.1974
- Bauantrag Neubau einer Garage mit Freisitz vom 10.06.1977
- Baugenehmigung vom 15.09.1977
- Baubeschreibung von Juni 1977
- Nutzflächenberechnung von Juni 1977
- Schlussabnahmeschein vom 01.12.1982
- Grundrisse und Schnitt Neubau einer Garage mit Freisitz und Aufstockung des Anbaus von Juni 1977
- Baugenehmigung Aufstockung des Anbaus vom 19.06.1978
- Baubeschreibung von Juni 1977
- Lageplan von Juni 1978
- Bauantrag Neubau einer Doppelgarage vom 04.06.1993
- Baugenehmigung vom 28.06.1993
- Lageplan vom 04.06.1993
- Baubeschreibung vom 04.06.1993
- Nutzflächenberechnung vom 04.06.1993
- Grundriss und Schnitt vom 04.06.1993
- 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)
- Bodenrichtwert 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)
- Immobilienrichtwert vom 01.01.2026, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Kreis Soest, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 20.03.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 27.04.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.03.2026, Kreis Soest
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 19.03.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 27.05.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten vom 20.05.2026, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 23.03.2026, Kreis Soest
- telefonische Auskunft über Wohnungs- und Mietbindungen vom 19.05.2026, Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 20.03.2026, 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 das Zweifamilienhaus und die 3 Garagen der Sachverständigen nicht zugänglich waren und somit von innen nicht besichtigt werden konnten, sind der Zustand und die Ausstattung des Zweifamilienhauses und der Garagen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck vom Grundstücksrand 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.

Aus den Unterlagen der Bauakte geht nicht hervor, dass es eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau des Anbaus gibt. Dem äußeren Anschein nach, wurde dieser jedoch ausgebaut. Dies wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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

Da der Sachverständigen von dem Ursprungsgebäude nur unbemaßte Grundrisse von Keller- und Erdgeschoss vorliegen, kann die Wohnfläche nur überschlägig ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt scheint derzeit nicht bewohnt zu sein. Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob das Objekt möbliert ist. Sollte dies der Fall sein, müssen von dem Erwerber zusätzliche Kosten für die Entsorgung berücksichtigt werden.

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)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Menden (ca. 13 km entfernt), Unna (ca. 20 km entfernt), Soest (ca. 23 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 103 km entfernt) Bundesstraßen: B 63 (ca. 400 m entfernt) Autobahnzufahrt: A 445 (ca. 3 km entfernt), A 44 (ca. 5 km entfernt) Bahnhof: Wickede (Ruhr) (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Dortmund (ca. 26 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 Nordosten von Wickede (Ruhr). Die Entfernung zum Zentrum von Wickede (Ruhr) beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Kindergarten, Grundschule und Sekundarschule in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; offene, 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 52 m mittlere Tiefe (von der Straße bis zur fast rechtwinkligen Ecke des Grundstücks): ca. 28 m Grundstücksgröße: gesamt 751 m²
	Bemerkung: fast dreieckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn; keine Gehwege vorhanden; Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen ist.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Gemäß der Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) ist die Pflicht für eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen 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 Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses und der Einzelgarage; einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage; teils Einfriedung mit Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; 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 und in minimalen Bereichen zu einer Überschwemmung von 30 bis <50 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 Kreises Soest ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wickede, Blatt 3367 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. ä. 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. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß der telefonischen Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Auskunft sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis 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 Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan 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 Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.
In der Bauakte befinden sich keine Unterlagen zum Dachgeschossausbau des Anbaus. Ob der Dachgeschossausbau des Anbaus genehmigt wurde, ist nicht bekannt. Andere 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 Gemeinde Wickede (Ruhr)

ist die Straße eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. 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 Zweifamilienhaus, einer Einzelgarage und einer Doppelgarage bebaut.
Auf dem Grundstück befinden sich keine ausgewiesenen Stellplätze. Das Objekt scheint derzeit leer zu stehen.

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, Hinweisen während des Ortstermins 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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; Ursprungsgebäude 1-geschossig; Anbau 2-geschossig; teils unterkellert (Ursprungsgebäude); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. 1974-1976: Anbau einer Doppelgarage und eines Kellerraums (EG des Anbaus) 1978: Aufstockung des Anbaus (OG und DG)
Modernisierungen:	sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie fehlender Informationen des Eigentümers nicht bekannt • vermutlich Erneuerung der Hauseingangstür des Ursprungsgebäudes
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nein (gemäß sachverständiger Schätzung)

Außenansicht:	überwiegend verputzt; an der Terrasse und dem Balkon Verblendziegel; an der rechten Giebelseite des Ursprungsgebäudes Schiefer; Sockel aus Buntsteinputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. die Anlagen 5, 6 und 7;

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung wurden den Grundrissen entnommen und die Wohnflächen wurden anhand der Grundrisse ermittelt. Die Wohnfläche der Dachgeschosse wurde mittels eines Faktors berechnet.

Ursprungsgebäude:
Von dem Keller- und Erdgeschoss des Ursprungsgebäudes liegen der Sachverständigen lediglich Grundrisse vor, in denen die Innenwände eingezeichnet sind. Die Nutzungseinheiten sind nicht bekannt (Wohnfläche 65,38 m²).
Ein Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses liegt der Sachverständigen nicht vor (Wohnfläche 41,66 m²).
Wohnfläche 107,04 m² (inkl. Dachterrasse gemäß WoFIV zu ca. ¼ gerechnet)

Erdgeschoss Anbau:
Wohnen, Küche, Essen, Windfang und Terrasse (gemäß WoFIV zu ca. ¼ gerechnet); Wohnfläche 60,53 m²

Obergeschoss Anbau:
Kind 1, Kind 2, Schlafen, Bad/ WC, Flur und Balkon (gemäß WoFIV zu ca. ¼ gerechnet); Wohnfläche 59,51 m²

Dachgeschoss Anbau:
Ein Grundriss des Dachgeschossausbaus liegt der Sachverständigen nicht vor;
Wohnfläche 41,66 m² (wird nicht zur Wohnfläche gerechnet, da nicht bekannt ist, ob der Anbau genehmigt wurde – Berücksichtigung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen)

Wohnfläche gesamt: 227,08 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Anbau: Kalksandsteine 24/ 30 cm und Poroton 30 cm (gemäß den Baubeschreibungen)
Innenwände:	Mauerwerk und teils Leichtbauweise (gemäß sachverständiger Schätzung)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß sachverständiger Schätzung)

Treppen:	Anbau: freitragende Stahlkonstruktion (gemäß Baubeschreibung)
Hauseingänge:	Ursprungsgebäude: Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung Anbau: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr nicht bekannt; überwiegend Rollläden
Dächer:	Dachkonstruktion: Holzdächer Dachformen: Satteldächer 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

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 veraltete bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Die Heizungsanlage und das Baujahr sind der Sachverständigen nicht bekannt. Auf dem Dach befindet sich eine Solarthermieanlage. Im Gutachten wird eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Lüftung:	gemäß sachverständiger Schätzung keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	gemäß sachverständiger Einschätzung über die Heizungsanlage und die Solarthermieanlage

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:	• Dachgaube • 2 Eingangsstufen Ursprungsgebäude • Außentreppe • Eingangsüberdachung Anbau • Dachterrasse mit Anbau an das Ursprungsgebäude
besondere Einrichtungen:	sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt; • 2 Markisen
Besonnung und Belichtung:	gut (gemäß sachverständiger Schätzung)
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	• Schäden der Dacheindeckung am Ortgang • Außenputzschäden • fehlender Putz an der Hauseingangstür des Ursprungsgebäudes und Schäden an der Mauer Schäden im Hausinneren sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein zufriedenstellend.

3.3 Einzelgarage

Gebäudeart:	Einzelgarage; nicht unterkellert; Auf der Einzelgarage sowie dem Durchgang zwischen Garage und Ursprungsgebäude befindet sich eine Dachterrasse. Diese ist an das Zweifamilienhaus angebaut.
Baujahr:	1977-1982
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Sockel aus Buntsteinputz

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton Bn 100 (gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Schwerbeton 36,5/24 cm, Kalksandstein 24 cm (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Dachkonstruktion: Stahlbeton Bn 250 Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Dach: 6 cm Wärmedämmung, 2-lagige Pappe Freisitz: 6 cm Wärmedämmung, Fliesenbelag (gemäß Baubeschreibung)
Fußboden:	3 cm Estrich (gemäß Baubeschreibung)
Tor:	Stahlschwingtor
Modernisierungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	• starke Außenputzschäden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

3.4 Doppelgarage

Gebäudeart:	Doppelgarage (versetzt) mit Vordach und Abstellraum; nicht unterkellert
Baujahr:	1993
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Kalksandstein (gemäß Baubeschreibung)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (gemäß sachverständiger Schätzung) Dachform:

	Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink
Tore:	Stahlschwingtore
Tür:	Stahltür
Modernisierungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine bekannt, sowie keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen, Rasen, Sträucher, Pflanzungen, Eingangstor, Mauern, Terrasse, Lagerung von Heizkörpern etc., Einfriedung (teils Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 58739 Wickede (Ruhr), Wibbeltstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wickede	3367	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wickede	2	95	751 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe 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, weil Ein- und Zweifamilienhäuser üblicherweise zur persönlichen 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 von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes 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 Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtli-

cher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, 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, beitragsrechtlicher 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 (Gebäudefaktoren), 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, 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 Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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	= 1.750,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 1.750,00 €/m²**	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,000	E1
Wohnfläche [m²]	160	227,08	× 0,842	E2
Grundstücksgröße [m²]	680	751	× 1,019	E3
Baujahr	1971	1978	× 1,000	E4
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Ausstattungsstandard	einfach/mittel	einfach/mittel	× 1,000	E5
Keller	vorhanden	teils vorhanden	× 0,965	E6
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Anpassungsfaktor			**= 0,828**	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 1.750,00 €/m²**	
Anpassungsfaktor	× 0,828	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 1.449,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	– 0,00 €/m²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	**= 1.449,00 €**/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1 Stichtag

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienrichtwerts ist in den letzten Jahren erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

E2 Wohnfläche

Für den Immobilienrichtwert ist eine Wohnfläche von 160 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück hat eine Wohnfläche von rd. 227 m². Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Interpolation der Sachverständigen ist eine Anpassung mit einem Faktor von rd. 0,842 erforderlich.

E3 Grundstücksgröße

Für den Immobilienrichtwert ist eine Grundstücksgröße von 680 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von rd. 751 m². Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und Interpolation der Sachverständigen ist eine Anpassung mit einem Faktor von rd. 1,019 erforderlich.

E4 Baujahr

Für den Immobilienrichtwert ist ein Baujahr von 1971 angegeben. Der Anbau des Bewertungsobjekts wurde im Jahr 1978 aufgestockt. Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. Eine genaue Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist daher nicht möglich. Der Faktor wird daher mit 1,0 angesetzt und von der Sachverständigen für angemessen erachtet.

E5 Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Immobilienrichtwerts ist mit einfach - mittel angegeben. Das Bewertungsobjekt hat einen Gebäudestandard von 2,4. Bei der Ableitung des Sachwertfaktors ist angegeben, dass es sich bei Gebäudestandardzahlen von 2,3 – 2,7 um den Gebäudestandard einfach – mittel handelt. Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist somit keine Anpassung erforderlich.

E6 Keller

Der Immobilienrichtwert ist mit Unterkellerung angegeben. Da bei dem Bewertungsobjekt das Ursprungsgebäude unterkellert ist, der Anbau jedoch nicht, erachtet die Sachverständige gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und eigener Interpolation eine Anpassung mit dem Faktor 0,965 für erforderlich.

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.449,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	**=** 1.449,00 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 227,08 m²	
Zwischenwert	= 329.038,92 €	

Zu-/Abschläge absolut Einzel- und Doppelgarage	+ 31.354,11 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 360.393,03 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 360.393,03 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 27.500,00 €	
Vergleichswert	**=** 332.893,03 € **rd. 333.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd. **333.000,00 €** ermittelt.

Zu-/ Abschläge absolut – Einzel- und Doppelgarage

Da gemäß dem Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ohne Garagen angegeben werden, werden die Einzel- und Doppelgarage entsprechend den Normalherstellungskosten (siehe Punkt 4.5.3 Sachwertberechnung) mit 9.586,26 € und 21.767,85 € 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.
Bauschäden		-3.500,00 €
• Schäden an der Dacheindeckung am Ortgang Ursprungsgebäude	-1.000,00 €	
• Außenputzschäden	-500,00 €	
• fehlender Putz an der Hauseingangstür des Ursprungsgebäudes sowie Schäden an der Mauer	-1.000,00 €	
• starke Außenputzschäden an der Einzelgarage	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-24.000,00 €
• fehlende Innenbesichtigung*	-35.000,00 €	

• Ausbauzuschlag DG - Anbau**	11.000,00 €	
Summe		-27.500,00 €

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 35.000,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Ausbauzuschlag DG - Anbau**:
Gemäß einschlägiger Literatur wird ein Ausbauzuschlag von 330 €/m² berücksichtigt. Bei einer Wohnfläche 41,66 m² und unter Berücksichtigung des Baupreisindex und der Alterswertminderung, entspricht dies einem Wert von rd. 11.000,00 €.
330 €/m² x 193,4/100 x 0,4 x 41,66 m² = 10.635,30 €

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	751 m²
Grundstückstiefe	=	28 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 110,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 110,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	751	× 1,000	E2

Entwicklungs-stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,000	
Tiefe (m)	30	28	× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 110,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 110,00 €/m²**	
Fläche	× 751 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 82.610,00 € **rd. 82.600,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 insgesamt **82.600,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der Entwicklung des Bodenrichtwerts ist in den letzten Jahren erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

E2

Für den Bodenrichtwert ist keine Fläche angegeben. Die Sachverständige erachtet daher eine Anpassung für nicht erforderlich.

E3

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Tiefe von 30 m. Das Bewertungsgrundstück hat eine mittlere Tiefe von 28 m. Aufgrund der geringeren Tiefe, erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

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

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

4.5.2 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. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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 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 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 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		Zweifamilien-haus	Einzelgarage	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	489,48 m²	25,55 m²	50,54 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.500,00 €	0,00 €	500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	392.762,84 €	12.391,75 €	25.011,90 €
Baupreisindex (BPI) 08.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	759.603,33 €	23.965,64 €	48.373,01 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	759.603,33 €	23.965,64 €	48.373,01 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre	27 Jahre
• prozentual		60,00 %	60,00 %	55,00 %
• Faktor	x	0,4	0,4	0,45
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	303.841,33 €	9.586,26 €	21.767,85 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	304.341,33 €	9.586,26 €	21.767,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**335.695,44 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**13.427,82 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**349.123,26 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**82.600,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**431.723,26 €**
Sachwertfaktor	×	**0,81**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**349.695,84 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**27.500,00 €**
Sachwert	**=**	**322.195,84 €**
	rd.	**322.000,00 €**

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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,5 %	36,5 %	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)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige 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 Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anmerkung:
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: Zweifamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude-standardan-teil	relativer NHK 2010-Anteil

	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	63,5	460,38
3	835,00	36,5	304,78
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 765,16 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 765,16 €/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 = 803,42 €/m² BGF

rd. 803,00 €/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 (Anbau)

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardan-teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	63,5	438,15
3	790,00	36,5	288,35
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 726,50 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 726,50 €/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 = 762,83 €/m² BGF

rd. 763,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	803,00	241,07	49,25	395,48
Gebäudeteil 2	763,00	248,41	50,75	387,22
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**rd. 783,00**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einzelgarage

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	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 485,00 Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

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	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 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. 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: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube	2.000,00 €
2 Eingangsstufen Ursprungsgebäude	500,00 €
Außentreppe	1.000,00 €
Eingangsüberdachung Anbau	1.000,00 €
Dachterrasse mit Anbau an das Ursprungsgebäude	5.000,00 €
	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	9.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
2 Markisen	500,00 €
Summe	500,00 €

Gebäude: Doppelgarage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten

Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachung	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, 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 geschätzt. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht werden diese mit 4% angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (335.695,44 €)	13.427,82 €
Summe	13.427,82 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für das Zweifamilienhaus gemäß der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen. Die GND für die Einzelgarage wird entsprechend der Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit 80 Jahren angesetzt, da die Einzelgarage über die Dachterrasse an das Zweifamilienhaus angebaut ist. Für die Doppelgarage wird gemäß der ImmoWertV eine GND von 60 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

tungsstaus 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: Zweifamilienhaus
Für das 1978 errichtete Gebäude wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein nicht (wesentlich) modernisierter Zustand unterstellt.

Anmerkung:
Da das Baujahr des Ursprungsgebäudes nicht bekannt ist und die Gebäudeteile aneinandergebaut sind, wird das Baujahr 1978 von der Aufstockung des Anbaus für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" bleibt die Restnutzungsdauer unverändert.

Da das Zweifamilienhaus und die Einzelgarage aneinandergebaut sind, wird für die Einzelgarage ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren angenommen.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Doppelgarage
Das 1993 (gemäß Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1993 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 33 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" bleibt die Restnutzungsdauer unverändert.

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 0,81, 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.
Bauschäden		-3.500,00 €
• Schäden an der Dacheindeckung am Ortgang Ursprungsgebäude	-1.000,00 €	
• Außenputzschäden	-500,00 €	
• fehlender Putz an der Hauseingangstür des Ursprungsgebäudes sowie Schäden an der Mauer	-1.000,00 €	
• starke Außenputzschäden an der Einzelgarage	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-24.000,00 €
• fehlende Innenbesichtigung*	-35.000,00 €	
• Ausbauzuschlag DG - Anbau**	11.000,00 €	
Summe		-27.500,00 €

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 35.000,00 € (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.

Ausbauzuschlag DG - Anbau**:
Gemäß einschlägiger Literatur wird ein Ausbauzuschlag von 330 €/m² berücksichtigt. Bei einer Wohnfläche 41,66 m² und unter Berücksichtigung des Baupreisindex und der Alterswertminderung, entspricht dies einem Wert von rd. 11.000,00 €.
330 €/m² x 193,4/100 x 0,4 x 41,66 m² = 10.635,30 €

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-, als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Beide 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 und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Für das Bewertungsobjekt liegen ein Immobilienrichtwert und geeignete Anpassungsfaktoren vor. Da jedoch die Wohnfläche nicht genau ermittelt werden konnte, wird dem Vergleichswert eine geringere Aussagefähigkeit zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert, Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren hat daher in dieser Wertermittlung eine größere Aussagekraft als das Vergleichswertverfahren.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **333.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **322.000,00 €**

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.

Da die Wohnfläche nicht genau zu ermitteln war, wird dem Vergleichswert das Gewicht 0,40 (b) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das

Vergleichswertverfahren das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,40 (b) = **0,40** und das

Sachwertverfahren das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [333.000,00 € x 0,40 + 322.000,00 € x 1,00] ÷ 1,40 = rd. **325.000,00 €**.

4.7 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 58739 Wickede (Ruhr), Wibbeltstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wickede	3367	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wickede	2	95

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd.

325.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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 19. Juni 2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, 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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 2025

[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

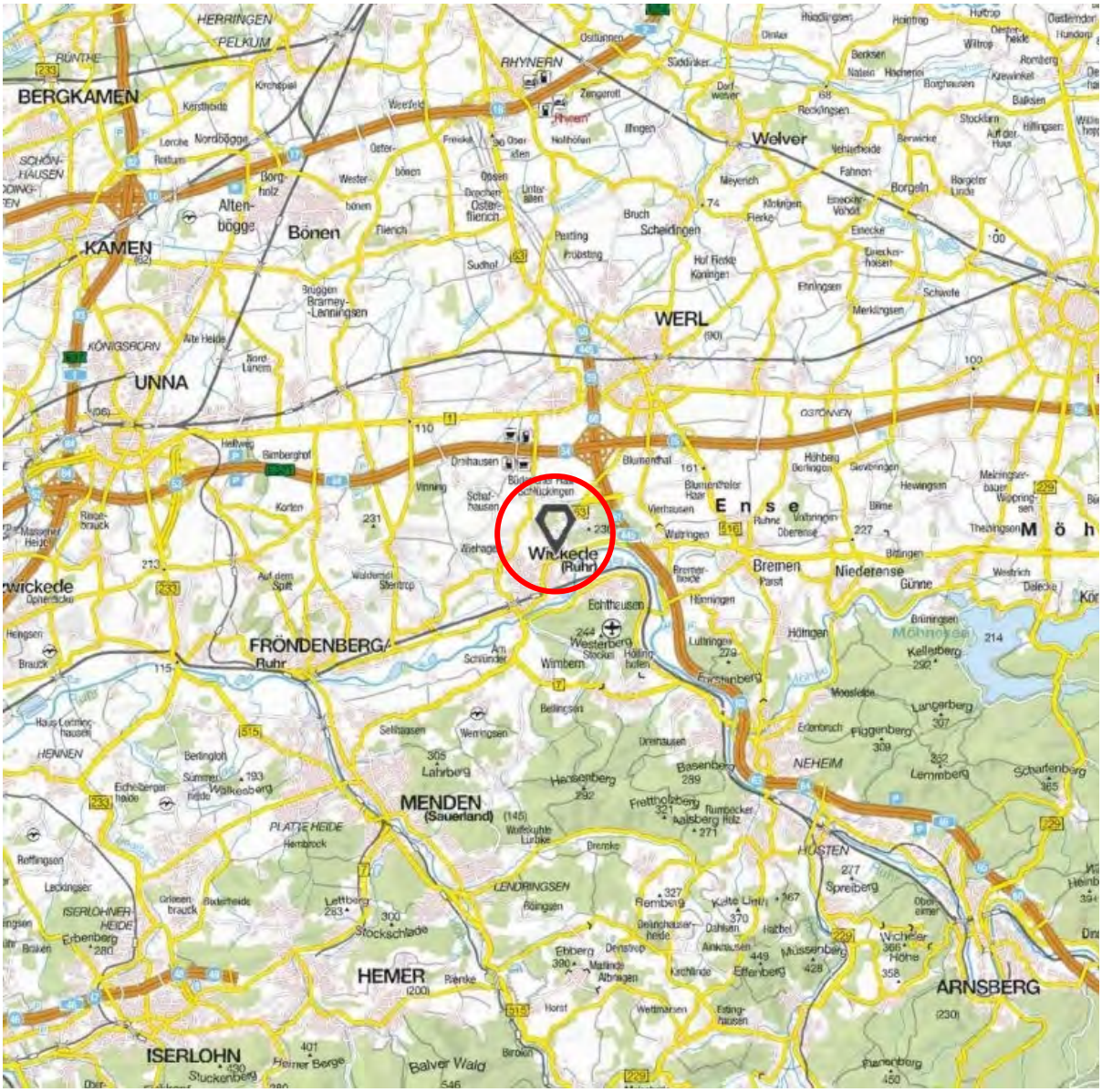
Anlage 5: Wohnflächen

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: Zweifamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen	Auf der Grundlage von	X	Bau-zeichnungen
	X	Fertigmaßen			örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Ursprungsgebäude							
	Kellergeschoss	+	1,00	9,920	8,100	a/b	80,35	0,00
	Erdgeschoss	+	1,00	9,920	8,100	a/b	80,35	0,00
	Dachgeschoss	+	1,00	9,920	8,100	a/b	80,35	0,00
						Gesamt:	**241,05**	0,00
	Anbau							
	Erdgeschoss	+	1,00	11,115	7,450	a/b	82,81	0,00
	Obergeschoss	+	1,00	11,115	7,450	a/b	82,81	0,00
	Dachgeschoss	+	1,00	11,115	7,450	a/b	82,81	0,00
						Gesamt:	**248,43**	0,00
						Summe	489,48	0,00
						Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	**489,48 m²**	

Gebäude: Einzelgarage

Die Berechnung erfolgt aus
- [ ] Rohbaumaßen
- [X] Fertigmaßen

Auf der Grundlage von
- [X] Bauzeichnungen
- [ ] örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	6,000	3,500	a/b	21,00	0,00
		+	0,50	3,500	2,600	a/b	4,55	0,00
						Summe	25,55	0,00
						Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	**25,55 m²**	

Gebäude: Doppelgarage

Die Berechnung erfolgt aus
- [ ] Rohbaumaßen
- [X] Fertigmaßen

Auf der Grundlage von
- [X] Bauzeichnungen
- [ ] örtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche m²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Erdgeschoss							
		+	1,00	8,990	6,490	a/b	58,35	0,00
		-	1,00	3,125	2,500	a/b	7,81	0,00
						Summe	50,54	0,00
						Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	**50,54 m²**	

Anlage 5

Wohnflächen

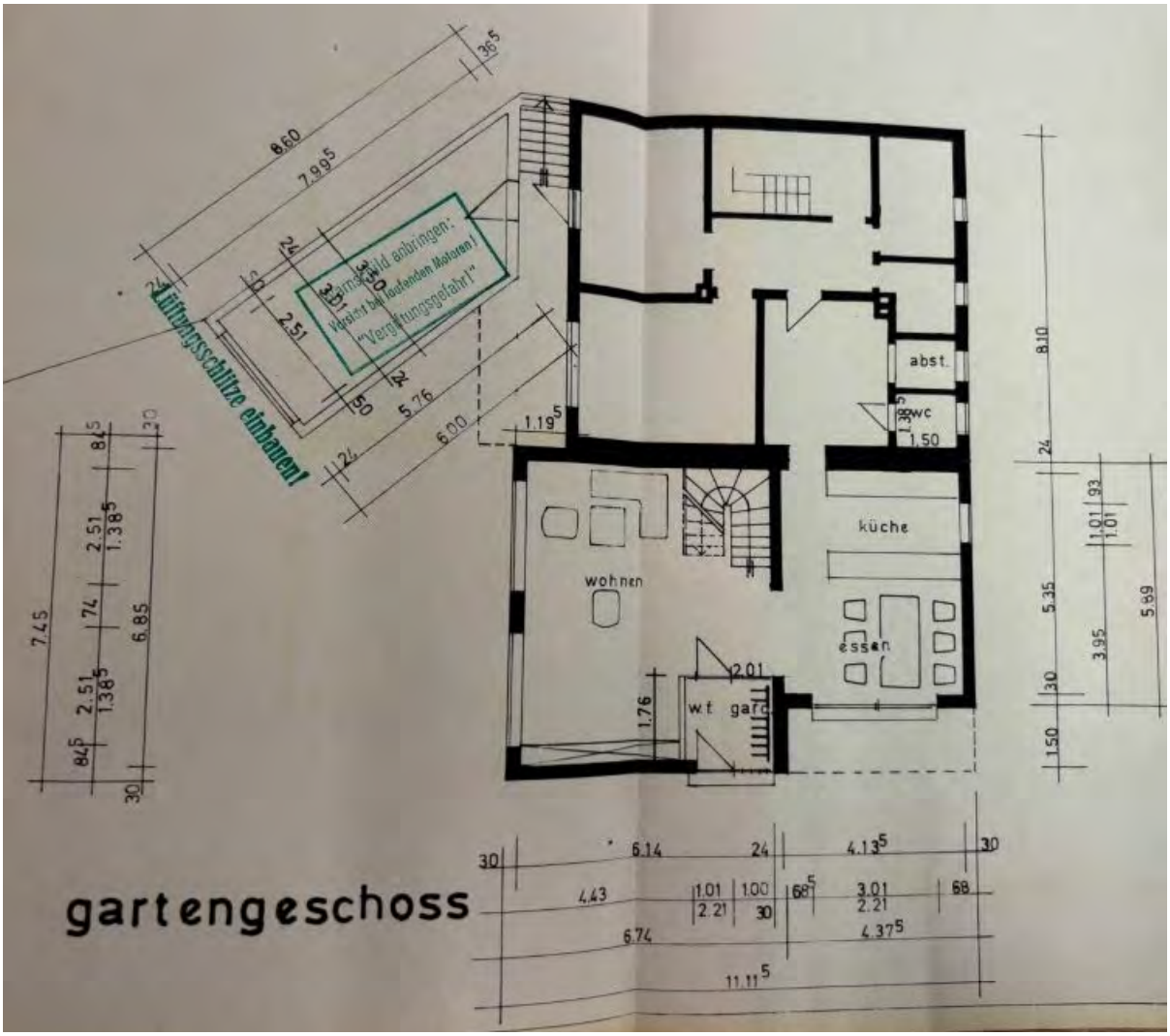
Ursprungsgebäude und Anbau

Ursprungsgebäude - Erdgeschoss	65,38 m²
Ursprungsgebäude - Dachgeschoss	41,66 m²
Anbau - Erdgeschoss	60,53 m²
Anbau - Obergeschoss	59,51 m²
Anbau - Dachgeschoss	41,66 m²
Gesamt (ohne Anbau-DG)	**227,08 m²**

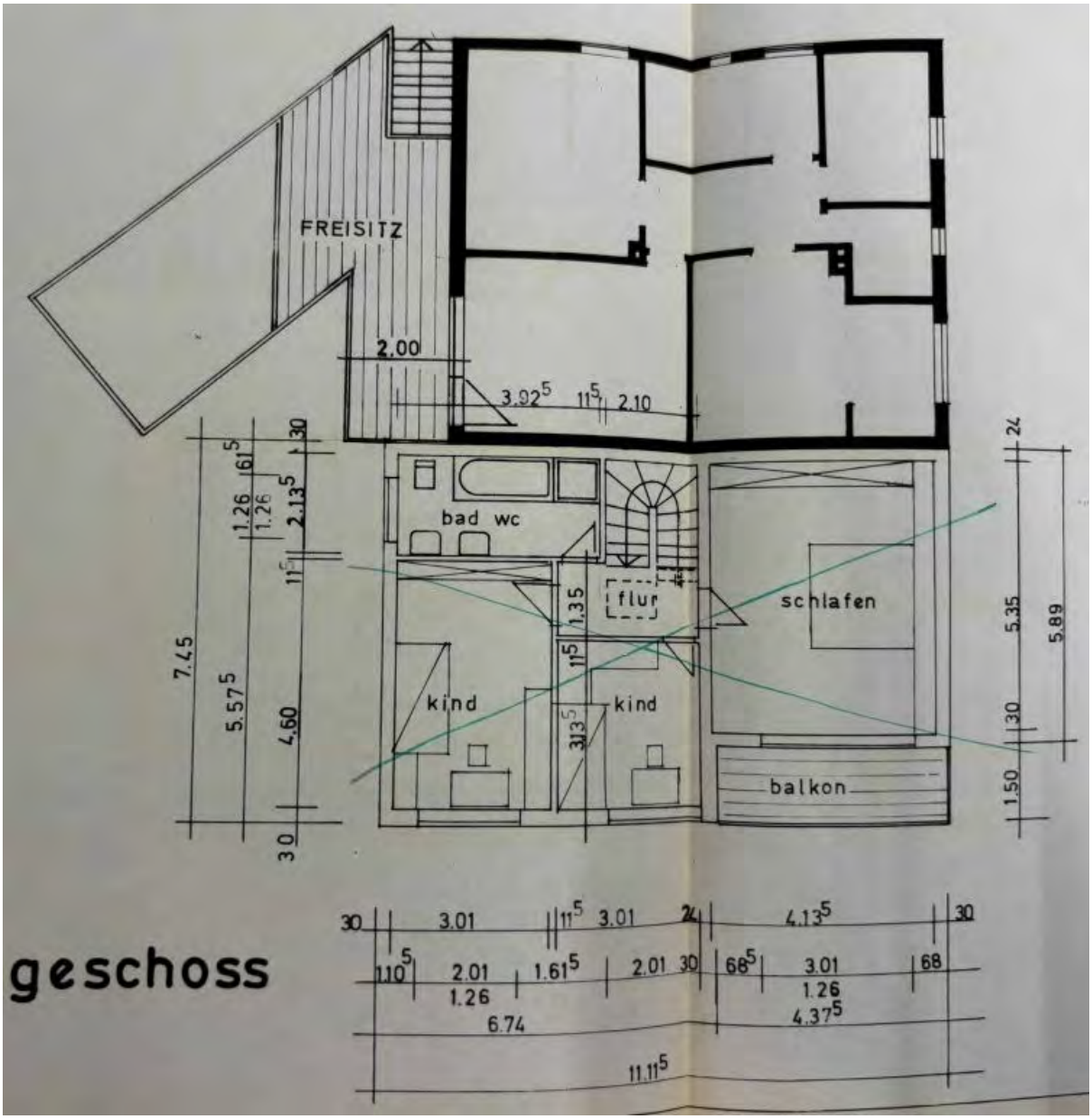
Anlage 6

Grundrisse und Schnitte

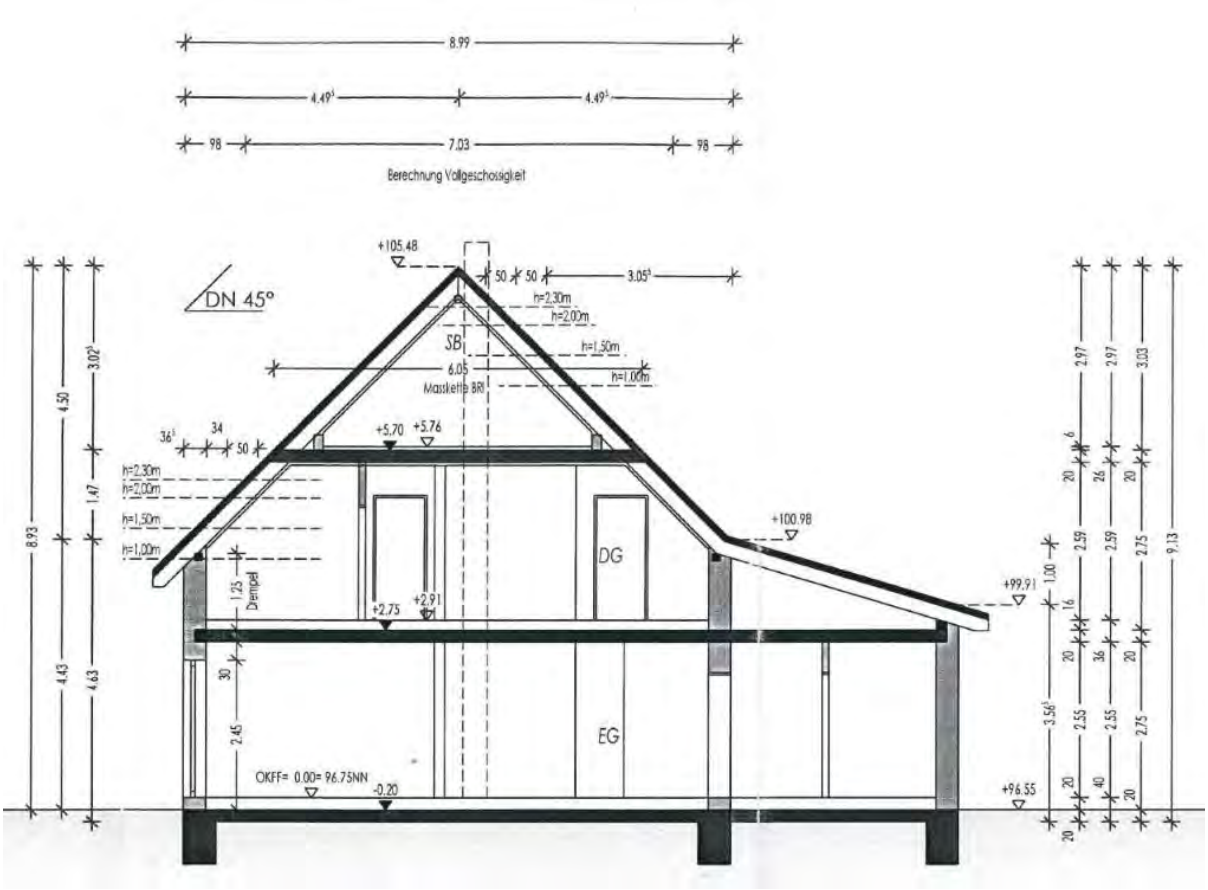
Kellergeschoss-Ursprungsgebäude, Erdgeschoss Anbau und Einzelgarage (nicht maßstäblich)



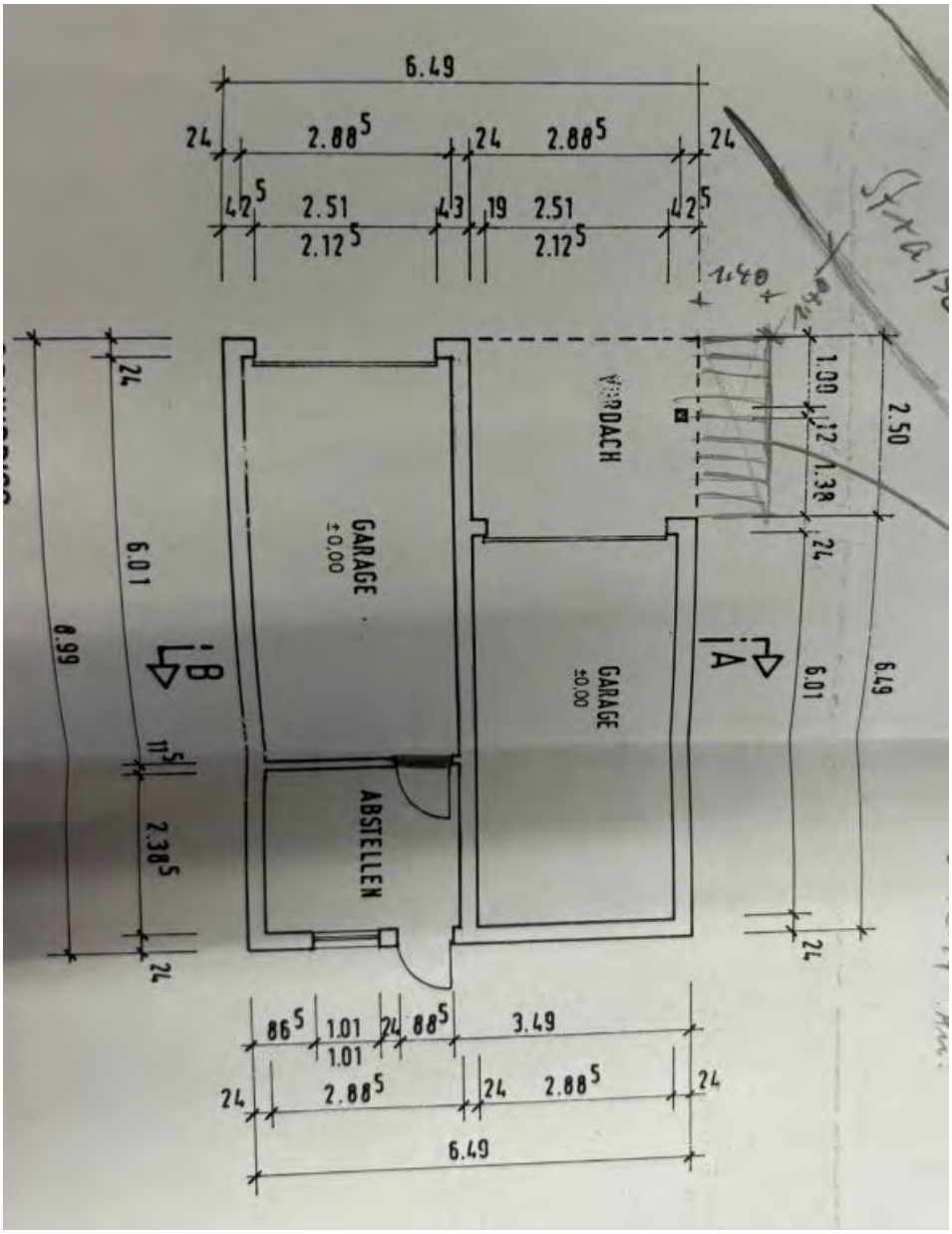
Erdgeschoss-Ursprungsgebäude, Obergeschoss Anbau und Dachterrasse (nicht maßstäblich)



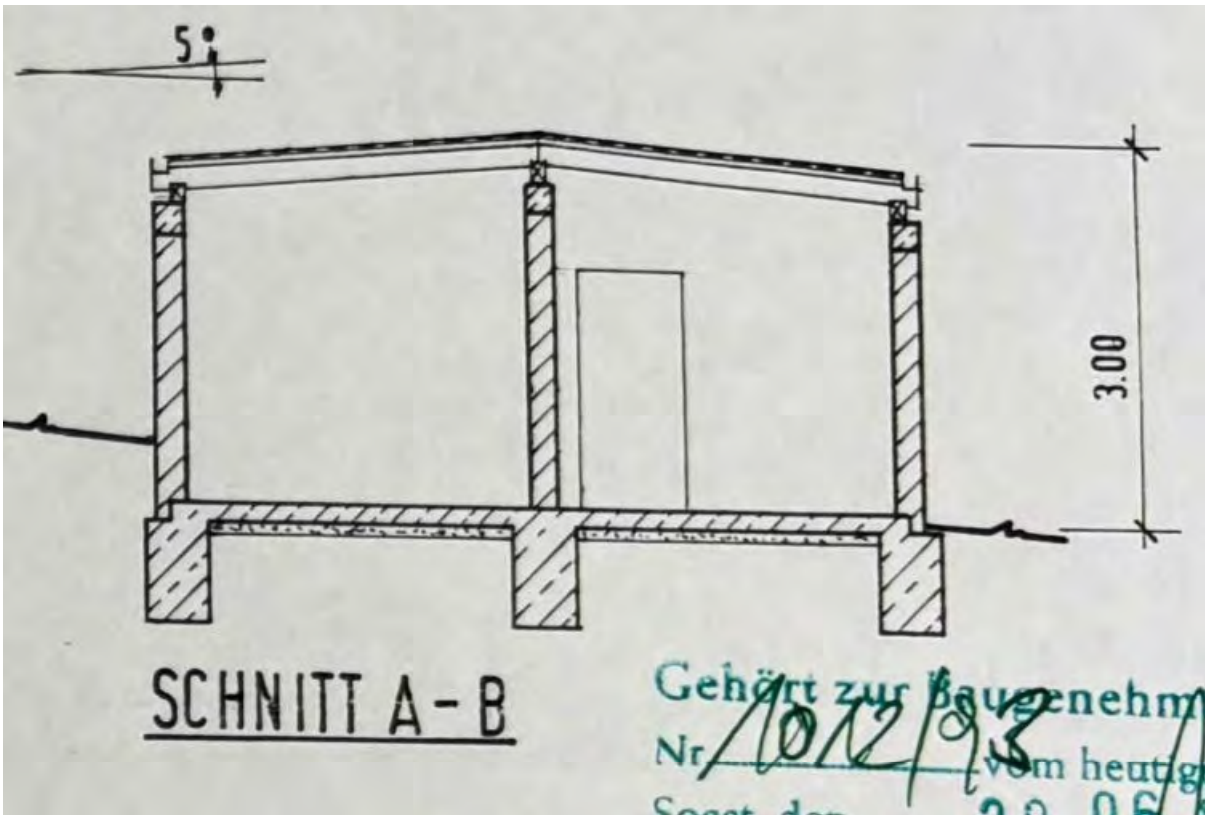
Schnitt – Zweifamilienhaus (nicht maßstäblich)



Doppelgarage (nicht maßstäblich)



Schnitt – Doppelgarage (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht – Ursprungsgebäude





Vorder- und Seitenansicht – Ursprungsgebäude

Dachterrasse mit Anbau an das Ursprungsgebäude





Seitenansicht – Ursprungsgebäude mit Anbau und Einzelgarage

Rückansicht – Zweifamilienhaus/ Anbau





Vorderansicht – Doppelgarage

Seitenansicht – Doppelgarage





Schäden der Dacheindeckung am Ortgang (Beispiel)

Fehlender Putz an der Hauseingangstür – Ursprungsgebäude





Schäden an der Mauer - Ursprungsgebäude

Außenputzschäden (Beispiel)





Außenputzschäden – Einzelgarage