



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 026-25-ZV

über das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
bebaute Grundstück

Märkische Straße 12 in 58675 Hemer
-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31 K 37/24



Wertermittlungstichtag: 21. März 2025

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet): 150.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	6
1.5	Vorbemerkung	7
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	20
6.1	Vorbemerkung	20
6.2	Gebäudebeschreibung	20
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	20
6.2.2	Rohbaubeschreibung	22
6.2.3	Ausbaubeschreibung	23
6.2.4	Haustechnik	24
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	24
6.3	Außenanlagen	25
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	26
6.5	Allgemeinbeurteilung	27
6.6	Restnutzungsdauer	28
6.7	Hinweis	29
7.	Technische Berechnungen	30
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	30
7.2	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	30
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	31
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	31
8.2	Wahl des Verfahrens	33
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	33



9.	Ermittlung des Bodenwerts	34
9.1	Allgemeines	34
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	34
9.3	Vergleichspreise	35
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	35
9.4	Bodenrichtwert	36
9.5	Bodenwert	37
10.	Ermittlung des Sachwerts	41
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	41
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	45
10.3	Bodenwert (Normgrundstück)	45
10.4	Vorläufiger Sachwert	45
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	46
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
10.7	Sachwert	47
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	48
11.1	Vorbemerkung	48
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten	48
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts	50
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
11.5	Vergleichswert	50
12.	Zusammenstellung der Werte	50
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	51
14.	Einzelverkehrswerte (unbelastet)	53
15.	Lasten und Beschränkungen	54
15.1	Werteinflüsse aus dem Grundbuch in Abteilung II	54
15.1.1	Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 4	54

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche aus der Bauakte
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 22.01.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	21. März 2025
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Marlene Kehl (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	21. März 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Hemer

Flurkarte (Maßstab 1 : 500), Ausdruck vom 06.02.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 24.01.2025

Eintragungsbewilligung vom 06.05.2008 (UR-Nr. 137/2008)

Bescheinigung der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau- über Erschließungsbeiträge vom 30.01.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -Kataster, Vermessung und Geodaten- vom 06.02.2025

Anfrage zum Grundbuch der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht- vom 03.01.2025
(vom Amtsgericht Iserlohn erhalten)



Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt-
vom 06.02.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 13.02.2025

Bescheinigung über die Wohnungsbindung der Stadt Hemer -FD Soziales und Senio-
ren- vom 04.02.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Märkischen Kreis

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte im Märkischen Kreis (für
die Stadt Hemer)

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der
am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverord-
nung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekannt-
machung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungstichtag
gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fas-
sung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag gülti-
gen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-



Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden. Der unbebaute Grundstücksbereich war z.T. nur stark eingeschränkt von der Straße aus einsehbar.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 01.04.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.



1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 24.01.2025

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Hemer
Blatt	4744

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Hemer
	Flur	16
	Flurstück	246
	GF, Wohnen	Märkische Straße 12
	Größe	169 m ²
lfd.-Nr. 2:	Gemarkung	Hemer
	Flur	16
	Flurstück	448
	Gebäude- und Freifläche	Märkische Straße 12
	Größe	17 m ²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 4 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
--------------------------	-----------------------

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 4 zu 2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) für die deutsche Telekom AG, Bonn. Bezug: Bewilligung vom 06.05.2008 (UR-Nr. 137/2008). Eingetragen am 07.07.2009.
-----------------	--



lfd.-Nr. 6

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 05.11.2024

Anmerkung

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 4 (Telekommunikationsleitungsrecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert ausgewiesen.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 6 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.02.2025

Flurstück:	246
Flur:	16
Gemarkung:	Hemer
Lage:	Märkische Straße 12
Fläche:	169 m ²
Tatsächliche Nutzung:	169 m ² Wohnbaufläche

Flurstück:	448
Flur:	16
Gemarkung:	Hemer
Lage:	Märkische Straße 12
Fläche:	17 m ²
Tatsächliche Nutzung:	17 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Hemer. Die Stadt Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Märkischen Kreis, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Märkische Kreis hat rd. 410.000 Einwohner.

Hemer liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und grenzt im Norden an die Stadt Menden, im Westen an die Stadt Iserlohn, im Osten an die Stadt Balve und im Süden an die Städte Altena und Neuenrade. Die Ruhr als nördlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Märkischen Kreises zum benachbarten Kreis Unna.

Mikrolage:

Die Stadt Hemer hat rd. 34.000 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Becke, Deilinghofen, Frönsberg, Hemer und Ihmert.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Hemer, welcher sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbeansiedlung sowie tlw. der Land- und Forstwirtschaft dient.

Ausbau der Straße:

Das zu bewertende Grundstück liegt als Dreifrontengrundstück an der Märkischen Straße sowie zweiseitig an der Seilerstraße.

Die **Märkische Straße** -als Bundesstraße B7- ist in dem betreffenden Bereich dreispurig (Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h), beidseitig mit Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.

Die nördlich und westlich verlaufende **Seilerstraße** ist zweispurig, z.T. einseitig mit Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient überwiegend dem Anliegerverkehr. Südwestlich in ca. 15 m Entfernung vom Wertermittlungsobjekt beginnt eine ausgewiesene 30er Zone.

Bebauung der Umgebung:

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird z.T. geprägt durch zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser (tlw. entlang der Märkischen Straße mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen). Weiter südwestlich entlang der Märkischen Straße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude (u.a. ein dreigeschossiges Bürogebäude, eine Tankstelle sowie Hallengebäude).

Südlich der Märkischen Straße, westlich der Hauptstraße, befindet sich ein Gewerbegebiet.

Westlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich ein katholischer Friedhof.

Östlich in ca. 50 m Entfernung verläuft der Hemer Bach (z.T. unterirdisch).

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der näheren Nachbarschaft bzw. im ca. 1,2 km entfernten Zentrum von Hemer vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt westlich der Hauptstraße bzw. südwestlich der Straße Geitbecke, unmittelbar an der



Märkischen Straße. Sowohl die Märkische Straße als auch die Hauptstraße gelten als stark befahren.

Das Zentrum von Hemer ist fußläufig in etwa 20 min bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Mit dem Kraftfahrzeug ist das Zentrum über gut ausgebaute Straßen in ca. 10 Minuten erreichbar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich unmittelbar an der Märkischen Straße bzw. südöstlich an der Hauptstraße in ca. 130 m Entfernung.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist westlich in ca. 2,2 km über die Bundesstraße B7 erreichbar.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als noch gut bis befriedigend bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in einer ausgewiesenen Umweltzone.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Gesamter Grundstücksbereich: ab 70 bis 74 dB(A)

Straßenverkehr (Nachtpegel)

Südlicher
Grundstücksbereich: überwiegend ab 70 dB(A)



Nordöstlicher

Grundstücksbereich:

ab 65 bis 69 dB(A)

Wohnlage:

Es handelt sich um eine eher einfache, zentrumsnahe Wohnlage an einer sehr stark befahrenen Durchgangsstraße mit Nähe zu gewerblicher Nutzung.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren starke Wohnbeeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch) durch die Märkische Straße festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken 246 und 448, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Grundstück ist ein Dreifrontengrundstück mit nahezu dreiecksförmigem Zuschnitt. Die schräg verlaufende Straßenfront zur Märkischen Straße hat eine Länge von ca. 22,5 m und ist nach Südosten ausgerichtet. Die Straßenfront zur nördlich angrenzenden Seilerstraße hat eine Länge von ca. 19 m und die zur westlich angrenzenden Seilerstraße von ca. 14 m.
- Der augenscheinlich als Garten genutzte Grundstücksbereich ist im spitzzulaufenden Grundstücksbereich angeordnet, mit Ausrichtung nach Nordosten.
- Art der Bebauung: Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem, gemäß Bauunterlagen aus der Bauakte, vor 1900 errichteten, zweigeschossigen Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück ist größtenteils bebaut. Soweit erkennbar ist die Grundstücksoberfläche des unbebauten Teilbereichs nahezu eben.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 Umwelt:
Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 16, Flurstück 246 und 448, Märkische Straße 12 in Hemer ist z.Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.



Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Galmei; Zinkerz; Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

Diese hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.



Denkmalschutz:	<p>Gemäß Übersicht der Denkmäler in Hemer (über geoportal.iserlohn.de/hemer-maps) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Hemer ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.</p>
Erschließungsbeiträge:	<p>Auskunft der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau-:</p> <p><i>Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 16, Flurstück 246 und 448 grenzt an die öffentliche Erschließungsanlage Märkische Straße.</i></p> <p><i>Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich im Bereich des oben genannten Grundstücks um vorhandene Straße gem. § 242 Abs. 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB zu leisten sind.</i></p> <p><i>Es bestehen keine offenen Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW. Es werden derzeit weder Maßnahmen durchgeführt, noch sind solche abgeschossen und noch nicht abgerechnet, die gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht werden könnten. Ein erneuter Straßenausbau ist weder geplant noch angekündigt. Sollten dennoch Straßenausbaumaßnahmen geplant oder angekündigt werden, greift für solche Maßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 beschlossen werden, das Beitragserhebungsverbot.</i></p>
Bindung durch öffentliche Mittel:	<p>Auskunft der Stadt Hemer -FD Soziales und Senioren-:</p> <p><i>Hiermit wird bescheinigt, dass für das Objekt Märkische Str. 12, 58675 Hemer, keine Wohnungsbindung besteht.</i></p>

Planungsrechtliche
Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Hemer (Stand 2015) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung handelt es sich um eine Gemengelage. Das Gebiet ist nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) -vorbehaltlich einer baubehördlichen Prüfung- einzustufen.

Sonstiges:

Nach Auskunft der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht-, auf Anfrage des Amtsgerichts Iserlohn, wird folgendes zu dem Objekt mitgeteilt:

- *Es bestehen keine baubehördlichen Bau- oder Benutzungsbeschränkungen*
- *Beanstandungen sind nicht bekannt*
- *Unerfüllte Auflagen bestehen nicht*
- *Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nicht*
- *Die angeführte Hausnummer wird bestätigt*

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Objekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Der unbebaute Grundstücksbereich war z.T. nur stark eingeschränkt von der Straße aus einsehbar. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile, auf die vorliegenden Unterlagen und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Hemer sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte (soweit der Bauakte zu entnehmen):

Zum Ursprung des Gebäudes sind der Bauakte der Stadt Hemer keinerlei Bauunterlagen zu entnehmen. Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt, vermutlich vor 1900.

1908 Bauliche Änderungen am Bestandsgebäude
 Umbau einer Stellmacherwerkstatt

1980 Teilabbruch und Umbau des Wohnhauses

1983 Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben

1989 Baugenehmigung zum Umbau des Wohnhauses mit 1 Wohneinheit und Ausbau des Spitzbodens (gemäß Örtlichkeit handelt es sich um das Dachgeschoss)



1993 Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung für v.g. Bauvorhaben

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus

Aufbau: nicht unterkellert, zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss

Hinweis

Gemäß Bauzeichnungen aus der Bauakte wird ein Raum im EG-Bereich als "HZ-Keller" bezeichnet. Soweit den Unterlagen zu entnehmen liegt dieser Raum lediglich um ein paar Stufen niedriger, als das sonstige Erdgeschossniveau. Augenscheinlich handelt es sich dabei nicht um einen typischen Keller, sondern vermutlich um einen etwas niedriger gelegenen Haustechnikraum. Das Dachgeschoss wird in den Bauunterlagen z.T. auch als Spitzboden bezeichnet.

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohnen, Essen, Bad, Waschen, Abstellraum, 2 Zwischenflure; Haustechnikraum (gem. Bauzeichnung: HZ-Keller)

Obergeschoss: Flur, Kind 1 - 3, Eltern, Arbeiten, Bad

Dachgeschoss: Hobbyraum

Anmerkung zur Raumanordnung: Gemäß den handschriftlichen Änderungen in den vorliegenden Bauzeichnungen zum Umbau des Wohnhau-



ses wurden augenscheinlich im EG die linksseitig angrenzenden Räume neben der Küche (von der Straße aus gesehen) mit der Küche zusammengelegt. Darüber hinaus wurde im OG augenscheinlich das Bad vergrößert indem ein Teilbereich des angrenzenden Flures mit dem Bad zusammengelegt wurde.

Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung (u.a. mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen, z.T. Differenzstufen in der Wohnebene)
Belichtung/Belüftung:	Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Geschosswände:	z.T. Fachwerk, z.T. Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Vorderseite: Tonziegel, Rückseite: Betondachsteine
Kaminkopf:	mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Metallrinnen/-fallrohre
Fassade:	z.T. Klinkerfliesen, z.T. Putz mit Anstrich; Giebeldreiecke bzw. z.T. auch Giebelseite mit Faserzementplatten bekleidet
Besondere Bauteile:	- Hauseingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Schindeleindeckung

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Es wird eine baujahrgemäße, durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. aufgrund der vorliegenden Unterlagen beschrieben.	
Hauseingangstür:	Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt (Ornamentisolierverglasung mit integriertem Ziergitter)	
Treppen:	EG - OG:	Holzwangentreppe
	OG - DG:	Raumspartreppe
Wandflächen:	Tapete (tlw. mit Anstrich), z.T. Holzfachwerk; Sanitärräume: z.T. halbhoch/z.T. deckenhoch gefliest	
Deckenflächen:	Gipskarton o.ä. mit Tapete, Anstrich, z.T. Holzbalken	
Fußböden:	z.T. Laminat, z.T. Bodenfliesen, z.T. Textilbelag; Sanitärräume: Bodenfliesen	
Fenster/Fenstertür:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 1 Fenster mit Kunststoffrolllade; EG-Rückseite: Holzfenster z.T. mit Einfachverglasung; eine Kunststofffenstertür zum Garten; DG: zusätzliches Dachflächenfenster zur Straßenseite	
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen	
Sanitärausstattung:	Bad/WC (EG):	Einbauwanne, WC, Waschbecken
	Bad/WC (OG):	Dusche, WC, Waschbecken

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Annahme: Gaszentralheizung (gem. Unternehmerbescheinigung von 1989 aus der Bauakte: Gas)
Heizkörper:	Annahme: Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer (gem. Unternehmerbescheinigung von 1989 aus der Bauakte: elektrisch)
Elektroinstallation:	Annahme: durchschnittliche wohnungstypische Ausstattung; elektrische Klingel

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.



6.3 Außenanlagen

Hinweis:	Der unbebaute Grundstücksbereich war von der Straße aus nur stark eingeschränkt einsehbar. Die folgende Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Hemer, aktuellen Luftbildaufnahmen sowie den Feststellungen beim Ortstermin.
Vorgarten:	größtenteils verwildert; Busch- und Strauchwerk
Garten:	allseitig umzäunt mit Holzzaun, nur eingeschränkt einsehbar: überdachter Terrassenbereich befestigt mit Betonwabensteinen; Terrassenüberdachung in Leichtmetallkonstruktion, z.T. Busch- und Strauchwerk
Pkw-Stellplatz:	in der vorgefundenen Nutzung der Außenanlagen verfügt das Grundstück über <u>keine</u> eigene Pkw-Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück

6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst -soweit von außen erkennbar-.

- Dach:
- Dachvorderseite z.T. mit Unebenheiten in der Dachfläche, insbesondere zwischen Dachflächenfenster und Kamin
 - Dachentwässerung z.T. nicht mehr ordnungsgemäß angeschlossen (Gebäudeaußenecke vorne rechts)
 - Holzschalung der Dachüberstände tlw. schadhaft/z.T. mit Fehlstellen
- Fassade:
- Die Fassade ist insgesamt stark sanierungsbedürftig, u.a.:
 - o z.T. Rissbildung an den Klinkerfliesen bzw. die Klinkerfliesen schälen sich von der Wand ab, z.T. sind Teilbereiche ausgebrochen (u.a. im Bereich des Fallrohrs an der vorderen Gebäudeaußenecke)
 - o z.T. fehlen Fliesenklinker großflächig im EG an der westlichen Giebelseite bzw. wurden abgenommen
 - o z.T. abgeplatzter Putz im Sockelbereich
 - o Faserzementplatten in der Beschichtung/im Anstrich verbraucht an der westlichen Giebelseite
 - o z.T. Graffitiverschmierungen im EG-Bereich an der Gebäuderückseite
- Fenster:
- noch vorhandene Holzfenster verbraucht und zu erneuern
- Außenanlagen:
- z.T. vernachlässigt



6.5 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Soweit von außen erkennbar macht das Wertermittlungsobjekt einen renovierungsbedürftigen und z.T. vernachlässigten Eindruck. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der Zustand im Inneren des Wohngebäudes nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als energetisch nicht wesentlich modernisiert mit deutlich baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Das Grundstück war von der Straße aus nicht vollständig einsehbar. Soweit erkennbar ist der Zustand als vernachlässigt und pflegebedürftig zu bezeichnen.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	<p>Augenscheinlich ist das Objekt unbewohnt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Bei Einfamilienhäusern steht i.d.R. die Eigennutzung und nicht die Vermietbarkeit im Vordergrund.</p> <p>Aufgrund des vorgefundenen äußeren Zustands in Verbindung mit der Lage an einer sehr stark befahrenen Straße wird das Verwertungsrisiko als überdurchschnittlich hoch eingestuft.</p>

6.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr (Ursprungsbaupjahr) vor 1900

Alter zum Wertermittlungstichtag > 125 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors 80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad wird aufgrund des Bauzustands -soweit von außen erkennbar- vorrangig in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft.

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Konstruktion und des Bauzustands bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit rd. **20 Jahre** ermittelt.

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

6.7 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind z.T. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße zur Berechnung sind den vorliegenden Plänen aus der Bauakte entnommen bzw. sind mit den vorliegenden Berechnungen aus der Bauakte der Stadt Hemer auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung **rd. 364 m²**

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5)

gemäß vorliegender Berechnung aus der Bauakte

Erdgeschoss	83,71 m ²	
Obergeschoss	<u>94,21 m²</u>	
	177,92 m ²	rd. <u>178 m²</u>

Nutzfläche (siehe Anlage 5)

gemäß vorliegender Berechnung aus der Bauakte

Erdgeschoss (gem. Bezeichnung aus den Bauunterlagen HZ-Keller)	rd.	10 m ²
Dachgeschoss (gem. Bezeichnung aus den Bauunterlagen Spitzboden)	rd.	<u>73 m²</u>
		<u>83 m²</u>

8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

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

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu-

beziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler

Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für **"baureifes Land"**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) lediglich ein Bodenrichtwert für die Nutzungsart "Gewerbegebiet" mit **49 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 16025) ausgewiesen. Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf: Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht; Nutzungsart: Gewerbegebiet; Grundflächenzahl: 0,8.

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb der vorgenannten Bodenrichtwertzone unmittelbar an der nördlichen Grenze der ausgewiesenen Richtwertzone, nördlich der Märkischen Straße.

Das Gewerbegebiet erstreckt sich auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite der Märkischen Straße und westlich der Hauptstraße.

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche und entspricht daher nicht den Merkmalen des vorgenannten Bodenrichtwerts (Gewerbegebiet). Im Rahmen der Wertermittlung werden daher hilfsweise auch die benachbarten Bodenrichtwerte/-zonen mit berücksichtigt.

Die westlich angrenzende Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von **135 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 16026), mit dem unmittelbaren Verlauf entlang der Märkischen Straße, weist folgende Merkmale auf: Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht; Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet; Bauweise: offene Bauweise; Geschosszahl: II; Tiefe: 25 m; Breite: 20 m.

Die nordöstlich angrenzende Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von **135 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 16314), u.a. mit dem Verlauf entlang der nordöstlich weiter verlaufenden Märkischen Straße, weist folgende Merkmale auf: Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht; Nutzungsart: Mischgebiet; Bauweise: geschlossene Bauweise; Geschosszahl: III; Tiefe: 30 m; Breite: 20 m.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus den in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwerten ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (bis auf die Grundstücksabmessungen und dem Zuschnitt) überwiegend denen der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 16026) -mit dem unmittelbaren Verlauf entlang der Märkischen Straße und zweigeschossiger Bebauung- entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der v.g. Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden zweigeschossigen Bebauung.

Das Grundstück weicht in den Grundstücksabmessungen mit einer mittleren Grundstückstiefe von nur max. 14 m (anstatt 25 m Richtwerttiefe) und von nur max. ca. 19 m Grundstücksbreite (anstatt 20 m Richtwertbreite) z.T. deutlich ab. Das Grundstück ist darüber hinaus mit einer Grundstücksgröße von insgesamt nur 186 m² sehr klein.

Gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht des Märkischen Kreises lassen sich Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus vorliegendem Kaufpreismaterial, aufgrund von zu geringer Datenmenge, nicht ableiten.

Der Fachliteratur ist zu entnehmen, dass der Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche ≤ 500 m² verhältnismäßig steil ansteigt, je kleiner das Grundstück ist. Bei der vorgenannten Feststellung ist jedoch die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit halte ich einen Zuschlag in Höhe von 10 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 14 €/m²) für marktgerecht und angemessen.

Zuschnitt

Der nahezu dreiecksförmige Grundstückszuschnitt, in Verbindung mit den geringen Grundstücksabmessungen, schränkt die (bauliche) Nutzung z.T. stark ein. Der Umstand, dass es sich bei dem Grundstück um ein Dreifrontengrundstück handelt, ist insbesondere aufgrund der Mikrolage nicht vorteilhaft. Für den nachteiligen Zuschnitt wird ein Abschlag in Höhe von 5 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 7 €/m²) für marktgerecht und angemessen festgestellt.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück nicht zu zahlen. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstücke 246, 448

Angepasster Bodenrichtwert

$$135 \text{ €/m}^2 + 14 \text{ €/m}^2 - 7 \text{ €/m}^2 = 142 \text{ €/m}^2$$

$$186 \text{ m}^2 \times 142 \text{ €/m}^2 = 26.412 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 26.400 €

Im weiteren Verfahren ist die Bodenwertermittlung des Normgrundstücks für die anstehenden Berechnungen erforderlich, um die Kompatibilität mit den im Grundstücksmarktbericht angeführten Daten herzustellen.

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 500 m² (= 20 m x 25 m). Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Normgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert, bezogen auf die Bodenrichtwertgröße. Der verbleibende Bodenwert errechnet sich aus der Differenz des ermittelten Bodenwerts für das Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenwert des Normgrundstücks.

Normgrundstück

$$500 \text{ m}^2 \quad \times \quad 135 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{67.500 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz

$$26.400 \text{ €} \quad - \quad 67.500 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{-41.100 \text{ €}}}$$

Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag zu berücksichtigen, da der tatsächliche Bodenwert kleiner ist, als der in Ansatz zu bringende Bodenwert des Normgrundstücks. Der Abschlag infolge der Bodenwertdifferenz erfolgt unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der ent-

sprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für den Märkischen Kreis nicht ausgewiesen und wird daher in den Berechnungen mit dem Faktor 1,0 angesetzt.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (gemäß Bauakte). Das Objekt wird der Gebäudeart 1.31 zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	720 €/m ²
Standardstufe 2	800 €/m ²
Standardstufe 3	920 €/m ²
Standardstufe 4	1.105 €/m ²
Standardstufe 5	1.385 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,1 (einfache Ausstattung).

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale (u.a. fehlender Drempel im ausgebauten Dachgeschoss) wird der Kostenkennwert mit rd. 785 €/m² festgestellt.

10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

EG - DG	364 m ²	x	785 €/m ²	285.740 €
---------	--------------------	---	----------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Hauseingangsüberdachung	500 €
-------------------------	-------

<u>Für Baunebenkosten</u> - bereits im Kostenkennwert enthalten-	0 €
<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	286.240 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

stichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts

für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu	184,7 *	528.685 €
--	---------	-----------

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 20 Jahre geschätzt.



Übertrag: 528.685 €

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 60 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,25 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 75,0%

-396.514 €

132.171 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

rd. 132.200 €

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze)

12.000 €

Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (*soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten*) rd. 3%* der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten rd.

4.000 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

16.000 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück)

67.500 €

10.4 Vorläufiger Sachwert

215.700 €

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2025 S. 70). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.

Übertrag: 215.700 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

(§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren zur marktgerechten Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Für die Größenordnung des unter Ziffer 10.4 ermittelten vorläufigen Sachwerts wird der Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem Sachwert bis 200.000 € mit 0,95 (Abschlag von 5 %) und bei einem Sachwert bis 225.000 € mit 0,94 (Abschlag von 6 %) angegeben. Bei den v.g. Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (277 Kauffälle aus dem Jahr 2024) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Das Wertermittlungsgrundstück weicht tlw. von den durchschnittlichen Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle (insbesondere Grundstücksgröße) ab. Anhand der grafischen Darstellung zur Ableitung der Regressionskurve (hier linear) ist ersichtlich, dass die abgeleiteten Sachwertfaktoren der Kauffälle im Bereich der v.g. Größenordnung zwischen 0,75 und 1,18 stark variieren.



Übertrag: 215.700 €

Unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Wohnlage, der Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) sowie der intensiven Bebauung des kleinen Grundstücks, halte ich einen Zuschlag von 5 % für angemessen und marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 1,05

Marktanpassung 215.700 € x 1,05 226.485 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 226.500 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit von außen erkennbar und nicht bereits
in der Alterswertminderung berücksichtigt) -30.000 €
- Abschlag wg. Bodenwertdifferenz gegenüber
dem Normgrundstück -41.100 €
- Abschlag wg. Lageabweichung
(bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €
- Abschlag wg. tlw. älterer Bausubstanz
(bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. DG-Ausbau
(bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €
- 155.400 €

10.7 Sachwert

rd. 155.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwertanpassung

Im vorliegenden Fall wird für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, kein Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher der Immobilienrichtwert der benachbarten, nördlich und westlich angrenzenden Zone "Hemer-West (IRW-Nr. 2)" herangezogen und als Ausgangswert zu Grunde gelegt.

Aufgrund der Größe der v.g. Immobilienrichtwertzone sind insbesondere die speziellen Lagemerkmale des Wertermittlungsobjekts (Lage an einer sehr stark befahrenen Straße) mit einem zusätzlichen Lageabschlag anzupassen. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Immobilienrichtwert Nr. 2 [1.800 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1960	bis 1940	0,96 * ¹
<i>Wohnlage</i>	mittlere Lage	schlechtere Lage	0,96
<i>Grundstücksgröße</i>	400 - 800 m²	186 m²	0,92
<i>Anbauweise</i>	freistehend	freistehend	1,00
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
<i>Wohnfläche</i>	130 - 180 m²	178 m²	1,00
<i>Ausstattungs-klasse</i>	einfach - mittel	einfach	0,94 * ²
<i>Modernisierungsgrad</i>	teilmodernisiert	baujahrstypisch	0,93
entspricht	<i>(Anpassungsfaktoren multipliziert)</i> Anpassungsfaktor rd.		0,74

*¹ Die unterste Baujahrspanne wird mit einem Baujahr bis 1940 zusammengefasst, die Bausubstanz des Wertermittlungsobjekts ist deutlich älter; hierfür erfolgt ein zusätzlicher Abschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

*² Ausstattungs-klasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung mit 2,1 (einfach) unterstellt

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.800 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,74 \quad = \quad 1.332 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts
wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

$$1.332 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 178 \text{ m}^2 \quad = \quad 237.096 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 237.100 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit von außen erkennbar und nicht bereits
im Immobilienrichtwert berücksichtigt) -30.000 €

- Abschlag wg. Bodenwertdifferenz gegenüber
dem Normgrundstück (hier bereits in der
Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt) 0 €

- Abschlag wg. Lageabweichung
10% von 237.100 € = 23.710 € rd. -23.700 €

- Abschlag wg. tlw. älterer Bausubstanz
5% von 237.100 € = 11.855 € rd. -11.900 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. DG-Ausbau
73 m² x 200 €/m² = 14.600 € rd. 15.000 €
186.500 €

11.5 Vergleichswert **rd. 187.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert 155.000 €

Vergleichswert 187.000 €

13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **170.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung, des Ausbauszustands im Dachgeschoss und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Vonseiten des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keine Unterlagen oder Informationen zu dem Objekt übermittelt.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen.

Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag mit 20.000 € festgelegt. Dies entspricht einem Abschlag in Höhe von etwa 12 % des Ausgangswerts.

Ausgangswert	170.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 20.000 €</u>
	150.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Märkische Straße 12 in 58675 Hemer** (Gemarkung Hemer, Flur 16, Flurstücke 246 und 448) zum Wertermittlungstichtag 21. März 2025 zu

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

Dies entspricht 843 €/m² (bei rd. 178 m² Wohnfläche).

Die Werte der Lasten und Beschränkungen werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

14. Einzelverkehrswerte (unbelastet)

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird auch der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Der Einzelverkehrswert des Flurstücks 448 wird auf Grundlage des Bodenwerts zzgl. Zeitwert der anteiligen Außenanlagen ermittelt. Der Verkehrswert des Flurstücks 246 ermittelt sich aus dem Verkehrswert (unbelastet) -gesamt- abzüglich des Einzelverkehrswerts (unbelastet) des Flurstücks 448.

Bodenwert Flurstück 448

$17 \text{ m}^2 \times 142 \text{ €/m}^2 = 2.414 \text{ €}$ rd. 2.400 €

Anteilige Außenanlagen Flurstück 448 (i.A. an Sachwertverfahren)

$4.000 \text{ €} \times 17 \text{ m}^2 / 186 \text{ m}^2 = 365 \text{ €}$ rd. 400 €

Verkehrswert Flurstück 448 (unbelastet) **2.800 €**

Verkehrswert (unbelastet) gesamt 150.000 €

abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 448 (unbelastet) -2.800 €

Verkehrswert Flurstück 246 (unbelastet) **147.200 €**

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

15. Lasten und Beschränkungen

15.1 Werteinflüsse aus dem Grundbuch in Abteilung II

15.1.1 Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 4

In Abteilung II, lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsle-
tungsrecht) für die deutsche Telekom AG, Bonn. Bezug: Bewilli-
gung vom 06.05.2008 (UR-Nr. 137/2008). Eingetragen am
07.07.2009.**

Die Eintragungsbewilligung vom 06.05.2008 führt hierzu folgendes (auszugsweise)
aus:

*Wir [...] bewillige(n), dass für die Deutsche Telekom AG, Sitz in Bonn auf
mein(en)/unser(en) Grundstück(en) 58675 Hemer, Grundbuch von Hemer, Gemark-
ung Hemer, Blatt 16, Flur 16, Flurstück 448 [...] eine beschränkte persönliche
Dienstbarkeit folgenden Inhalts eingetragen wird:*

- (1) Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, das(die) oben genannte(n) Grundstück(e)
der(des) Grundstückseigentümer(s) zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und
zur Unterhaltung der Telekommunikationslinie (TK-Linie) sowohl für betriebsinterne
Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsdienstleistungen für
die Öffentlichkeit in Anspruch zu nehmen. Die Gestattung deckt auch Nutzungser-
weiterungen in Form von neuen, sich im Zuge der technischen Entwicklung erge-
benden Anwendungen ab.*
- (2) Die Gestattung umfasst auch das spätere Einziehen von TK-Kabeln in Kabelrohr-
anlagen bzw. Kabelschutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der
TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben.*
- (3) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Rein schuldrecht-
lich wird folgendes vereinbart:*

- Der Deutschen Telekom AG steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten.*
- (4) Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, das(die) Grundstück(e) zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten -auch Aufgrabungen- vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen usw.) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.*
- (5) Über und 50 cm beiderseits der TK-Linie (Schutzbereich) dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann.*
- (6) Bei der von der Deutschen Telekom AG errichteten TK-Linie handelt es sich um*
a) 3 m unterirdische TK-Linie in einer Breite von 1 m (incl. Schutzstreifen)*
** Die TK-Linie besteht aus 1 Kabel*

Bewertung

Gemäß Grundbucheintragung betrifft die vorgenannte Grunddienstbarkeit nur das Flurstück 448. Der Eintragungsbewilligung liegt ein Lageplan bei, der die TK-Linie (Telekommunikationslinie) darstellt. Der Lageplan ist qualitativ schlecht lesbar.

Soweit aus dem Lageplan zu entziffern, verläuft die darin markierte TK-Linie im äußeren Bereich entlang der Flurstücksgrenze, im nordöstlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 448. Die Fläche des belasteten Grundstücksbereichs ermittelt sich mit 3 m² (= 3 m x 1 m -inkl. Schutzstreifenbreite-).

Der Grad der Beeinträchtigung für das Flurstück 448 wird nach sachverständiger Einschätzung in der angegebenen Nutzung eher als gering eingestuft, da das Grundstück von dem vorzuhaltenden Bereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird und im nordöstlichen Grundstücksbereich ohnehin nur eingeschränkt nutzbar ist (vorwiegend Gartenbereich).

Dennoch stellt eine derartige Belastung einen Nachteil für das Grundstück da. Darüber hinaus deckt die Gestattung auch Nutzungserweiterungen in Form von neuen, sich im



Zuge der technischen Entwicklung ergebenden Anwendungen ab. Der Umfang bzw. das Ausmaß der Beeinträchtigung etwaiger Nutzungserweiterungen können zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht erfasst werden.

Gemäß Fachliteratur (Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage 2015) wird der Abschlag bei keiner oder nur unwesentlichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit bei Wohngrundstücken zwischen 10 bis 30 % des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche ausgewiesen. Bei einer teilweisen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit wird ein Abschlag zwischen 30 bis 70 % ausgewiesen.

Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt wird der Abschlag mit 50 % als marktgerecht festgestellt. Es ergibt sich somit folgende Wertminderung:

unbelasteter Bodenwert Schutzstreifen	x	Abschlag für Beeinträchtigung		
3 m ² x 142 €/m ²	x	50 %	=	213 €

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs wird festgestellt mit **- 215 €**.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 03. Juni 2025

.....

Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)

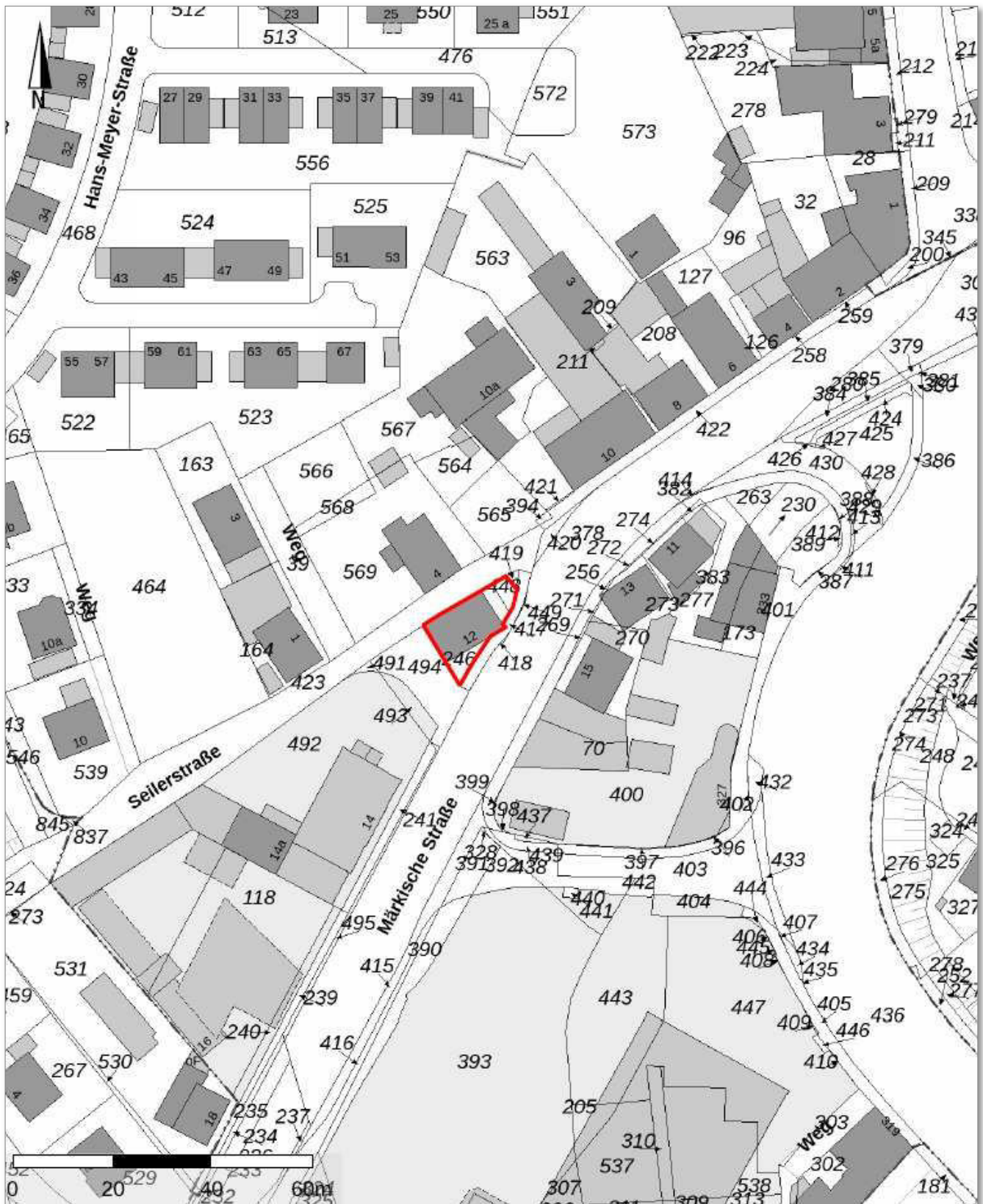




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

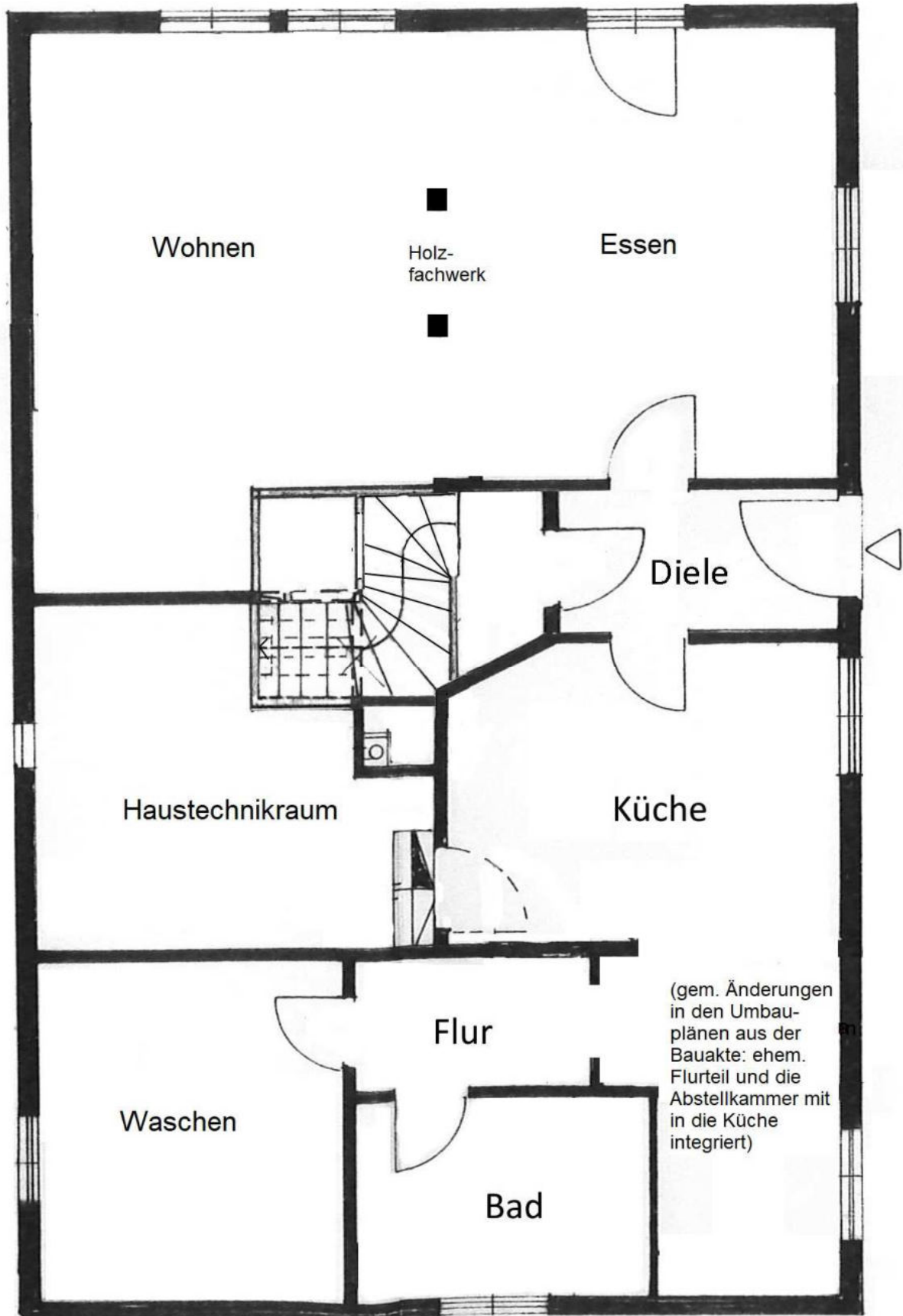
Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

3 Seite(n)

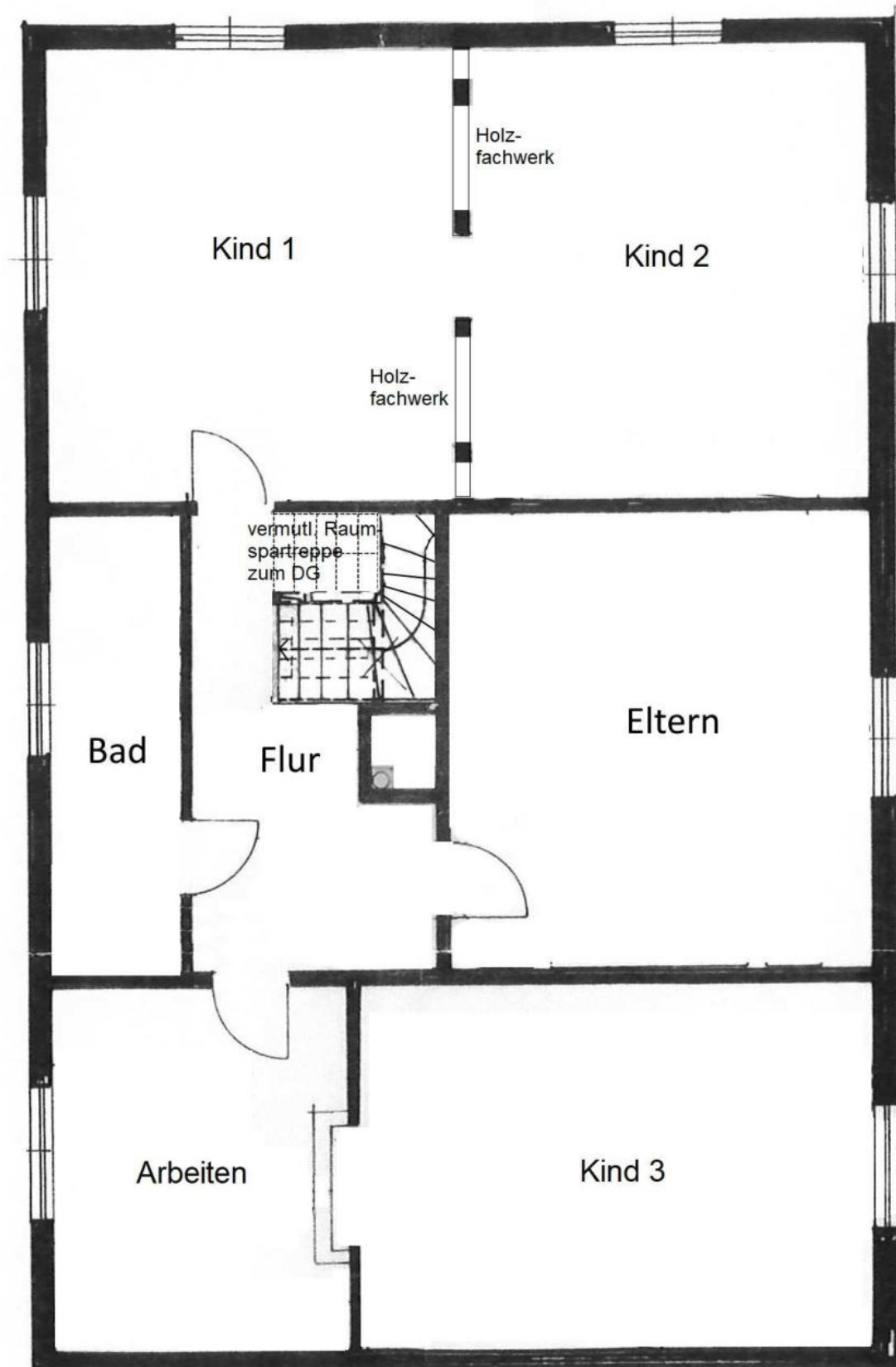


Erdgeschoss



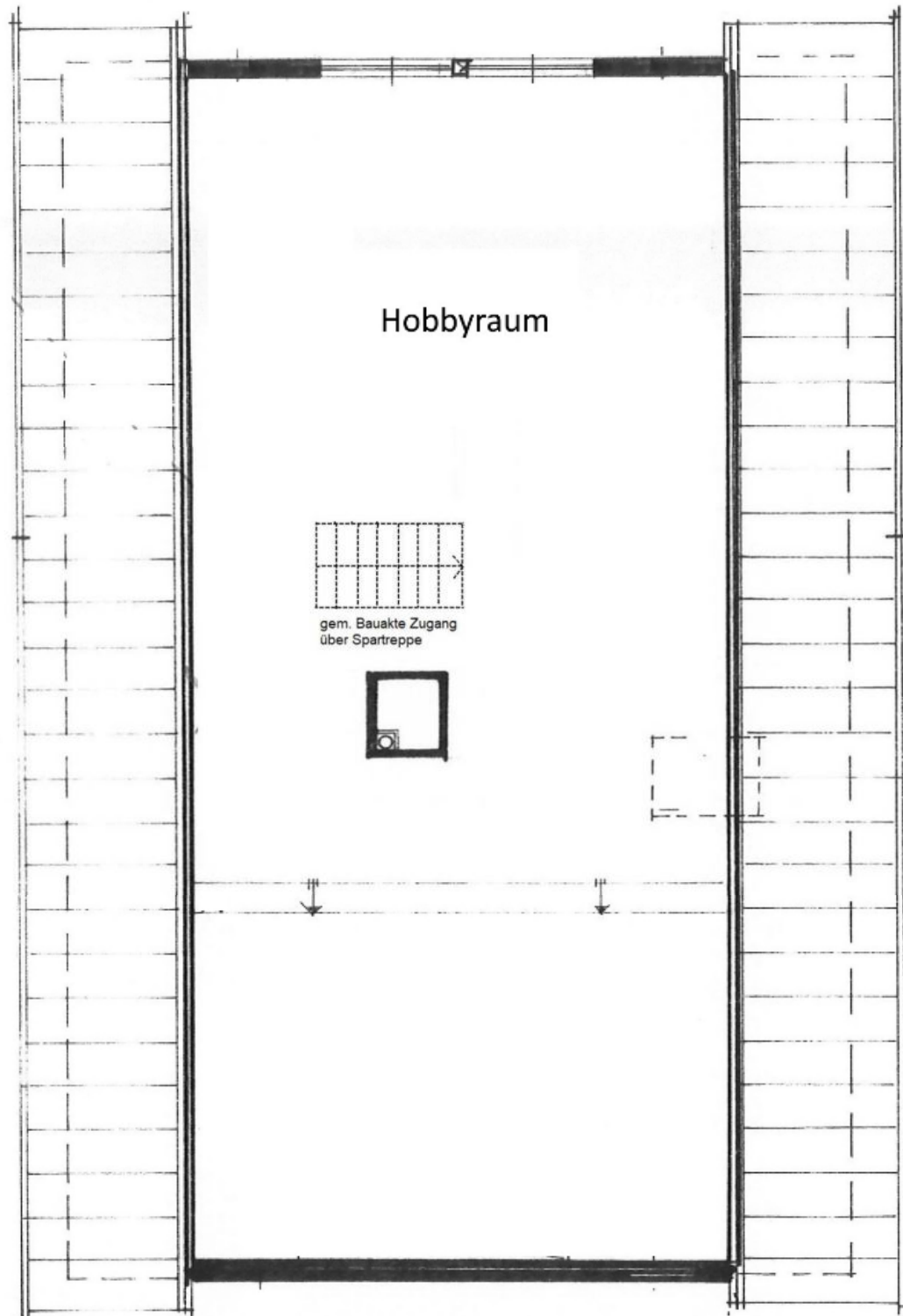


Obergeschoss





Dachgeschoss





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

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

Objekt: Märkische Straße 12 in 58675

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/–)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	13,800	8,800	a	121,44	0,00	0,00	
2	Obergeschoss	+	1,00	13,800	8,800	a	121,44	0,00	0,00	
3	Dachgeschoss	+	1,00	13,800	8,800	a	121,44	0,00	0,00	

Summe

364,32	0,00	0,00
--------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

364,32 m²

rd. 364 m²



Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

3 Seite(n)



Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

II. Wohnfläche

II.I Erdgeschoss

Essen

$$4,56 \times 3,95 = 18,01 \text{ m}^2$$

Wohnen

$$5,65 \times 4,23 \text{ ./. } 1,10 \times 1,90 = 21,81 \text{ m}^2$$

Diele

$$4,10 \times 1,50 + 0,90 \times 1,50 = 7,50 \text{ m}^2$$

Küche

$$3,00 \times 3,95 \text{ ./. } 1,20 \times 0,90/2 = 11,31 \text{ m}^2$$

Flur II

$$2,75 \times 1,40 = 3,85 \text{ m}^2$$

Abstellraum

$$1,87 \times 1,90 = 3,55 \text{ m}^2$$

Bad

$$3,10 \times 1,87 = 5,80 \text{ m}^2$$

Flur I

$$1,40 \times 3,00 = 4,20 \text{ m}^2$$

Waschen

$$3,02 \times 3,40 = 10,27 \text{ m}^2$$

$$86,30 \text{ m}^2$$

$$2,59 \text{ m}^2$$

./. 3 % Putz

$$83,71 \text{ m}^2$$

=====

30.9.88



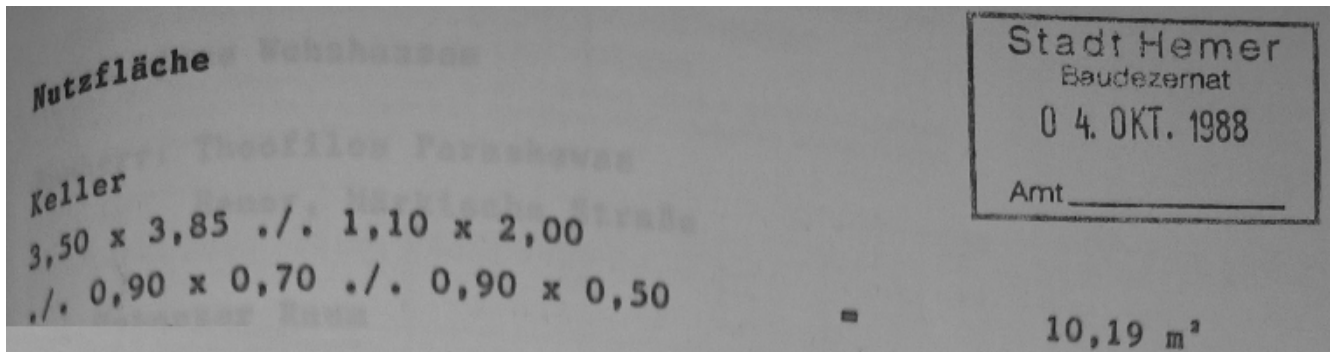
Obergeschoss		
Sohn I		
4,52 x 4,18	=	18,90 m ²
Sohn II		
4,52 x 3,97	=	17,95 m ²
Eltern		
4,57 x 4,02	=	18,37 m ²
Tochter		
5,14 x 3,53	=	18,14 m ²
Arbeiten		
2,92 x 3,60	=	10,51 m ²
Bad		
2,75 x 1,27	=	3,49 m ²
Flur		
1,88 x 2,15 + 1,75 x 2,60 + 1,80 x 0,65	=	<u>9,76 m²</u> 97,12 m ²
./. 3 % Putz	=	<u>2,91 m²</u> 94,21 m ² =====
Spitzboden		
Hobby		
5,50 x 13,45 ./. 0,94 x 0,67 ./. 1,39 x 0,69	=	72,38 m ² =====
<div>30.9.88</div> <div>GEHÖRT ZUR BAUGENEHMIGUNG AN: 485/88 VOM: 19.11.88 STADT MEMER</div>		

Hinweis

Spitzboden i.d.Ö. Dachgeschoss



Nutzflächenberechnung aus der Bauakte



Hinweis

Soweit den Bauzeichnungen zu entnehmen kein typischer Keller, sondern vermutlich ein etwas niedriger gelegener Haustechnikraum



Anlage 6

Fotodokumentation

7 Seite(n)