



Datum: 16.10.2025

Gutachten-Nr.: 6421-25

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Reihenendhaus (Einfamilienhaus)  
bebaute Grundstück in  
**Friedrich-Hegel-Straße 32, 58239 Schwerte**



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

Blatt: 736 A

Gemarkung: Rosen

Flur: 14

Flurstück: 761 und jeweils 1/9 Anteil an 755 und 762

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; **Aktenzeichen: 66 K 10/24**

Wertermittlungsstichtag: 10.07.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 390.000,- €**

**in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro**

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch .....	13
3.2	Eintragungen im Baulistenverzeichnis .....	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	14
3.4	Denkmalschutz.....	14
3.5	Bauleitplanung .....	14
4	Gebäudebeschreibung .....	16
4.1	Gebäude .....	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetische Qualität.....	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	17
4.2	Modernisierung .....	18
4.3	Raumeinteilung .....	19
4.4	Rohbau des Gebäudes .....	20
4.5	Innenausbau/Ausstattung .....	22
4.6	Außenanlagen.....	25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	26
5.2	Noch zu tätigende Investitionen .....	26
6	Grundstückszubehör .....	26
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	27
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283) .....	28
9	Verkehrswertermittlung .....	29
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	29
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	30
9.3	Bodenwertermittlung .....	32
9.4	Sachwertermittlung .....	34
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
9.4.3	Sachwertberechnung .....	38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	39
9.5	Vergleichswertermittlung .....	45
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	45
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	45
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	47
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	48
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes.....	48
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	49
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke .....	50
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	51
12	Anlagen .....	52
12.1	Lagepläne .....	52
12.2	Flurkarte .....	54
12.3	Auskünfte .....	55
12.3.1	Baulastauskunft.....	55

12.3.2	Altlastenauskunft.....	56
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	57
12.3.4	Anliegerbescheinigung.....	60
12.3.5	Wohnungsbindung .....	61
12.3.6	Bergbauauskunft .....	62
12.4	Bodenrichtwert .....	65
12.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	66
12.6	Grundrisse /Schnitt.....	68
12.7	Fotos .....	73
12.7.1	Außenfotos.....	73
12.7.2	Kellergeschoss.....	75
12.7.3	Erdgeschoss .....	78
12.7.4	Obergeschoss .....	79
12.7.5	Dachgeschoss.....	81

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 10/24	
Auftrag vom:	30.05.2025 (Posteingang: 04.06.2025)	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Art des Objektes:	Reihenendhaus (Einfamilienhaus)	
Derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus, Leerstand	
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025	
Qualitätsstichtag:	10.07.2025	
Ortsbesichtigung:	Datum:	10.07.2025
	Teilnehmer:	Sieben Personen, überwiegend Eigentümer, tlw. Ehepartner, Elternteil (Namen werden nur dem Gericht mitgeteilt); Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Garage konnte nicht durchgeführt werden.  Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.  Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.	
Zeichnungen:	Die als Anlage beigelegten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.	

Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsvorsteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsvorsteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsvorsteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
Datenschutz:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsvorsteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.  Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.10.2024
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Schwerte
- Bauakten des Objektes in PDF-Format vom Bauarchiv der Stadt Schwerte
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte
- Baulastenauskunft der Stadt Schwerte
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Schwerte zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Schwerte zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Schwerte
Ortsteil:	Holzen

*Quelle: Wikipedia:*

Schwerte ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Kreis Unna in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die Stadt Schwerte hat ca. 49.700 Einwohner (Stand: 31.07.2024).

Schwerte liegt südöstlich von Dortmund an der Ruhr im östlichen Ruhrgebiet. Der weitgehend bewaldete Höhenzug im Norden des Stadtgebietes wird als Ardeygebirge bezeichnet. Die Stadtgrenze zwischen Schwerte und Dortmund verläuft hier im Schwerter Wald mit dem Ausflugslokal Freischütz, einem ehemaligen Forsthaus. Im Osten des Stadtgebiets liegt unweit der seit dem Jahr 2001 unter Denkmalschutz stehenden Siedlung Kreinberg der kleine Gehrenbach-Stausee. Der Kreinberg und der Gehrenbach-Stausee grenzen in Schwerte-Ost an das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk, in dem bis in die späten 1980er-Jahre gearbeitet wurde. Der östlichste Stadtteil Schwertes ist Geisecke. Ganz im Westen liegt Westhofen, von wo aus es nur wenige Kilometer bis zum Ruhrstausee Hengsteysee sind.

Geographisch wird die Stadt Schwerte nach der aktuellen Definition zum Ruhrgebiet gezählt. Die beiden südlich der Ruhr gelegenen Stadtteile Ergste und Villigst grenzen an Iserlohn und Hagen und werden von Geographen dem Sauerland zugeordnet.

Die Stadt ist über die B 236 und die Autobahn Köln- Hannover ( Abfahrt Schwerte ) und Dortmund- Gießen ( Abfahrten Westhofener Kreuz und Ergste ) zu erreichen. Schwerte ist D-Zug-Station an der Strecke Köln- Hamm und S-Bahn- Haltepunkt des geplanten S-Bahn-Netzes Ruhrgebiet.

Schwerte hat Amtsgericht, Gymnasien, Realschulen, kaufmännische, gewerbliche und hauswirtschaftliche berufsbildende Schulen, Jugendmusikschule und Volkshochschule.

Die Stadt ist Standort bedeutender Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, Fahrzeugbau, Nahrungsmittel und chemische Industrie.

Durch die Lage der Stadt im Tal der Ruhr am Fuße des Ardeygebirges und im Beginn des Sauerlandes in Verbindung mit dem Angebot der Stadt an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist ein beachtlicher Nah-erholungswert gegeben.

**Stadtgliederung:**

Das heutige Stadtgebiet von Schwerte wurde 1975 durch die kommunale Gebietsreform aus den Städten Schwerte und Westhofen sowie den Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst und Wandhofen gebildet. Auch Teile der Nachbargemeinden Holzen und Lichtendorf kamen zu Schwerte. Außerdem gibt es die Wohnlagen Schwerte-Ost, Gänsewinkel und Schwerterheide. Diese gehörten bereits zum Gebiet der Stadt Schwerte.

**Mikrolage:**

Das zu bewertendes Grundstück befindet sich westlich des Stadtzentrums von Schwerte, im Ortsteil Holzen, in einer verkehrsgünstig gelegenen. Die Friedrich-Hegel-Straße ist eine innerörtliche Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen. Die Straße liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone und wird im Wesentlichen vom Anliegerverkehr genutzt.

Die Umgebung ist durch eine wohnwirtschaftlich geprägte Nutzung charakterisiert. Die Bebauung umfasst sowohl freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Grundstücke weisen häufig Vorgärten und rückwärtige Gartenflächen auf. Die bauliche Struktur in der unmittelbaren Nachbarschaft ist somit gemischt, jedoch innerhalb eines durchgängig für Wohnzwecke genutzten Quartiers.

Die topografische Lage ist eben bis leicht geneigt. Die Friedrich-Hegel-Straße ist in ein gewachsenes Siedlungsgefüge eingebunden, das aus mehreren parallel oder rechtwinklig verlaufenden Wohnstraßen besteht. In der Umgebung befinden sich Spiel- und Grünflächen, darunter ein öffentlich zugänglicher Spielplatz, der ebenfalls an der Friedrich-Hegel-Straße liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine Bushaltestelle im Nahbereich gegeben. Die Linie bindet den Standort an das Zentrum von Schwerte sowie an angrenzende Stadtteile an. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen, wie der B236 oder der Ruhrtalstraße, ist gering. Über die B236 besteht zudem ein schneller Anschluss an die Autobahn A1, wodurch das Grundstück auch in das überörtliche Verkehrsnetz gut eingebunden ist.

**Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

**Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Schwerte:	2 km
Bushaltestelle:	40 m
Hauptbahnhof:	2 km
Autobahnauffahrt A 1:	2,5 km
Flughafen Dortmund:	17 km
Kita:	300 m
Grundschule:	850 m
Gesamtschule:	650 m
Gymnasium:	2 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Holzen und im ca. 2 km entfernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfs werden in der Stadt Dortmund, Schwerte und Hagen abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Es sind leichte Lärmbelästigungen von der westlich des Grundstücks verlaufenden Autobahn A1 vorhanden, die allerdings im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt sind.



Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	46.571	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,2	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	50,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,1	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,1	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	18,8	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-7,9	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,2	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,9	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	46,3	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	48,8	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	42,8	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,3	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,2	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	47,0	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuserm (%)	42,3	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,7	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,6	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	5,4	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	14,7	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	k.A.	27,9	16,5
Altersarmut (%)	3,2	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	9,0	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	7,7	15,7	9,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 19 m

Grenzlänge a, ca.: 34 m

Grenzlänge b, ca.: 27 m

Grundstücksgröße:	Ifd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
	1	761	288 m <sup>2</sup>	288,00 m <sup>2</sup>
	2/zu 1	1/9 Anteil an 755	48 m <sup>2</sup>	5,33 m <sup>2</sup>
	3/zu 1	1/9 Anteil an 762	22 m <sup>2</sup>	2,44 m <sup>2</sup>
			Summe rd.	295,78 m <sup>2</sup> <b>296 m<sup>2</sup></b>

Form: Flurstück 761: Hausgrundstück: dreiecksförmig, Eckgrundstück  
Flurstücke: 755 und 762: Wirtschaftsweg, rechteckförmig

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

„Die erschließende öffentliche Straße „Friedrich-Hegel-Straße“ ist endgültig ausgebaut.“

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die o. g. Grundstücke **nicht** mehr an.

Für die nachmalige Herstellung können Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden. Eine aktuell beitragsfähige Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht geplant. (...).“

topographische Lage: leichte Hanglage

Straßenart:	Anliegerstraße (Spielstraße)
Straßenausbau:	Die Friedrich-Hegel-Straße im Bereich des Grundstücks ist zweispurig, befestigt mit Betonpflastersteinen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr. Die Hauptstraße ist asphaltiert, mit beidseitigen befestigten Gehwegen.
Höhenlage zur Straße:	von der Straße steigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwirtschaftsgarage
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna <i>nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i></p> <p><i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.</i>“</p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	<p><u>Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:</u></p> <p>„Der o. angegebene Auskunftsgebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsgebiet kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“</p> <p><u>Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:</u></p> <p>„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“</p> <p>Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.</p>

### 3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 24.09.2024 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

<b>Grundbuch von:</b>	<b>Rosen</b>	
<b>Blatt:</b>	<b>736A</b>	
<b>Ifd. Nr. 1:</b>	Gemarkung:	Rosen
	Flur:	14
	Flurstück:	761
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Friedrich-Hegel-Straße 32
	Größe:	288 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 2/ zu1:</b>	Gemarkung:	Rosen
	Flur:	14
	Flurstück:	1/9 Anteil an 755
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Friedrich-Hegel-Straße
	Größe:	48 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 3/ zu1:</b>	Gemarkung:	Rosen
	Flur:	14
	Flurstück:	1/9 Anteil an 762
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Friedrich-Hegel-Straße
	Größe:	22 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	keine Eintragung	

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

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

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

### 3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

### 3.4 Denkmalschutz

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

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Schwerte mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Rosen“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgem. Wohngebiet

offene Bauweise  
II-III-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,0  
Traufhöhe: TH 7,0 (in Metern der zugehörigen Erschließungsfläche)

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

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### 4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

#### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Reihenendhaus (Einfamilienhaus)  
mit ausgebautem Dachgeschoss,  
voll unterkellert, 2-gesossig

Bauteil 2: Anbau an BT 1, nicht unterkellert, 1-gesossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Bauteil:	1	2
		nicht bekannt geschätzt
Baujahr:	ca. 1990	1999
Alter:	ca. 35 Jahre	26 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 45 Jahre	34 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Nachträglicher Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken als eigenständige Wohneinheit ohne baurechtliche Genehmigung.

Kinderzimmer 4 im Dachgeschoss:  
nachträglicher Einbau eines Badezimmers und Einbau einer Küche

Vermerk:

Die als eigenständige Wohnung im Kellergeschoss ist wie bereits erwähnt ohne baurechtlich Erlaubnis umgebaut worden.

Daher wird es nicht als Aufenthaltsraum und daher nicht als Wohnfläche gem. Landesbauordnung bewertet.

Das Dachgeschoss hat kein zweites Fluchtfenster, trotz dass das Dachgeschoss als Kinderzimmer genehmigt worden ist. Aus sachverständiger Sicht ist aber zwingend ein Fluchtfenster erforderlich. Hierfür wird in der Wertermittlung ein Abschlag in Höhe von 3.000 € wertmindern angesetzt.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

## 4.2 Modernisierung

2018:

Der Stromzählerkasten mit den Sicherungen, einschließlich des Zählers für die Kellergeschoßwohnung, ist im Jahr 2018 neu eingebaut.

2012:

Die Gaszentralheizung (ohne Warmwasserspeicher) im Heizungsraum/Waschküche des Kellergeschosses hat vermutlich das Baujahr (BJ) 2012.

2006:

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung des Hauses haben das Baujahr 2006.

Die Fenster in der Kellerwohnung, die ebenfalls aus Kunststoff mit Isolierverglasung bestehen, stammen ebenfalls aus dem Jahr 2006.

2005:

Die Dachflächenfenster (Velux, mit Funk) sind aus dem Baujahr 2005.

Vermutlich 2006:

Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecke

## 4.3 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

### Bauteil 1

Keller:

Vom Treppenhausflur erreichbar:

- Treppenhausflur
- Heizungsraum/Waschküche (Durchgangsraum)

Eigene Eingang von Außen:

- Flur/Küche (Durchgangsraum)
- Abstellraum/Hausanschlussraum
- Bad (innenliegend)
- Wohn-/Schlafraum (gefangener Raum)

Erdgeschoss:

- Windfang
- Treppenhausflur
- Küche
- Gäste-WC
- Wohnzimmer
- Terrasse
- Abstellraum (BT 2)

Obergeschoss:

- Treppenhausflur
- Kind 1 mit Abstellkammer
- Schlafen
- Bad

Dachgeschoss:

- Kind 2 mit Kochnische
- Bad

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, lediglich die Lage des Gäste-WCs in der Küche ist ungünstig

Besonnung/Belüftung: gut

#### 4.4 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoß:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk Bad im DG: tlw. Ständerwerk mit Be- plankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoß:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoß:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
Dachform:	BT 1: Satteldach BT 2: Flachdach	
Dachkonstruktion:	BT 1: Sparrendach BT 2: Stahlbeton	
Dachaufbauten:	zwei Zwerkgiebel	
Dacheindeckung:	BT 1: Betondachpfannen BT 2: Bitumenschweisbahn	
Schornstein:	Formstein	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung mit Meidinger Scheibe	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	BT 1: Putz mit Anstrich; Giebeldreieck: Naturschiefer BT 2: Sichtmauerwerk mit Anstrich	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Fliesenbelag, terrassiert, mit Edelstahlhandlauf

Kellertreppe:	Stahlbeton mit Fliesenbelag	
Innentreppen:	KG - DG:	Metallrahmenkonstruktion mit aufgesattelten Trittstufen
		Wandbelag: Holzverkleidung
Hauseingangstür:	massive 1-flg. Holzkonstruktion, mit Isolierverglasung (baujahrestypisch)	
Eingangstür Einliegerwohnung:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Zylindereinsteckschloss	
Tür zum Abstellraum (BT 2):	1-flg. Kunststoffkonstruktion	
Kellerausgangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung	
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe zwei Zwerchgiebel (Gauben)	

## 4.5 Innenausbau/Ausstattung

### Kellergeschoß:

#### Heizungsraum/Waschküche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Sonstiges:	Stromzählerkasten mit den Sicherungen, auch der Kellergeschoßwohnung ist im Jahr 2018 neu eingebaut worden, mit einem Zwischenzähler für die Kellerwohnung.

#### Wohn-/Schlafraum

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz und Anstrich
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung abgehängt mit integrierten LED-Leuchten

Das Wohnzimmer ist eine Stufe tiefer als der Rest der Wohnung.

#### Badezimmer

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	raumhoch gefliest mit umlaufendem Fries, eine Seite mit Holzverkleidung (da ist der Hausanschlussbereich, dort befindet sich auch der Gaszähler und der Durchlauferhitzer sowie der Wasseranschluss)
Deckenbelag:	Holzverkleidung abgehängt mit Anstrich
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Einbaubadewanne, keine motorische Entlüftung vorhanden

#### Flur, Eingangsflur

Bodenbelag:	Laminat, Fliesen (Eingangsflur)
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung

#### Küche

Wandbelag:	Fliesenspiegel mit Mosaikfliesen vorhanden Raumhöhe: 2,07 m
------------	--

### **Erdgeschoss:**

#### Wohnzimmer

Bodenbelag:	Holzdielen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzverkleidung abgehängt mit integrierten LED-Leuchten
Raumhöhe: 2,43 m	

#### Treppenhausflur, Windfang

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete, unterschiedliche Sorten
Deckenbelag:	Windfang tapeziert, Treppenhausflur mit Holzverkleidung

#### Küche

Bodenbelag:	großformatiges Holzparkett, diagonal verlegt
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneelen

#### Gäste-WC:

Bodenbelag:	Holzdiele
Wandbelag:	ca. 1,40 m Holzdiele, darüber glatt verputzt mit Strukturtapete
Deckenbelag:	Kiefernholz
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, kleines Waschbecken, nur mit Kaltwasser

#### Abstellraum (BT 2)-Außenliegend

Bodenbelag:	Textilbelag auf Verbundestrich
Wandbelag:	verputzt (35er Mauerwerk)
Sonstiges:	Wasser- und Stromanschluss vorhanden

### **Obergeschoss:**

#### Flur, Schlafzimmer

Bodenbelag:	Holzparkett (Fertigparkett), in einem Schlafzimmer Laminat
Wandbelag:	teilweise Kiefernholzverkleidung raumhoch, teilweise Tapete
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung, im Flur Tapete
Sonstiges:	In einem Schlafzimmer ist ein Abstellraum in Leichtbaukonstruktion erstellt.

#### Badezimmer

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,90 m gefliest, darüber Kiefernholzverkleidung
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung
Ausstattung:	Waschbecken, Einbaubadewanne, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Bidet, Dusche in eine Nische eingebaut seitlich abgemauert und komplett gefliest, insgesamt baujahrestypisch

**Dachgeschoss:**

Kinderzimmer mit Kochnische

Bodenbelag: Laminat in Holzoptik  
Wandbelag: Strukturtapete (auch in Dachschrägen)  
Deckenbelag: Kiefernholzverkleidung  
Kochnische: Fliesen Spiegel vorhanden

Badezimmer

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen  
Wandbelag: Fliesen, Innenwand ist eine Leichtbauwand  
Deckenbelag: Fliesen

Ausstattung: Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Elektrodurchlauferhitzer

Sonstige Ausstattung:

Fenster: KG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. nachträglich angebracht

EG-OG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
mit Rollläden aus Kunststoff

DG:  
Bad. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
Dachflächenfenster (Fa. Velux) in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Außenrollläden aus Kunststoff

Innentüren: KG – DG:  
Kiefernholztüren mit Futter und Bekleidung

Terrassentür: Drehkipptür, seitlich festverglastes Element mit Isolierverglasung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz  
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung  
Kellergeschoss im Jahre 2018 neu eingebaut  
Satellitenanschluss

Warmwasserbereitung: elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)

Art der Beheizung: Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung ohne Warmwasserspeicher

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	DG: Drempelbereiche als Einbauschränke
Bauzustand:	<p>Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.</p> <p>Der Zustand des Innenausbaues ist als durchschnittlich einzustufen.</p>
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### 4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss						
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal						
Stellplätze:	für 1 PKW, befestigt mit Betonpflastersteinen						
Befestigungen:	<table><tr><td>Zugang:</td><td>Altstadtpflaster, terrassiert</td></tr><tr><td>Terrasse:</td><td>Altstadtpflaster</td></tr><tr><td>Wohnwege:</td><td>Kopfsteinpflaster</td></tr></table>	Zugang:	Altstadtpflaster, terrassiert	Terrasse:	Altstadtpflaster	Wohnwege:	Kopfsteinpflaster
Zugang:	Altstadtpflaster, terrassiert						
Terrasse:	Altstadtpflaster						
Wohnwege:	Kopfsteinpflaster						
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Sträucher, Büsche, Blumenbeete						
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten, mit seitlichem Windschutz als Glaselement						
Einfriedungen:	Holzzaun						
Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind aufgrund der starken Überwucherung von Sträuchern und Büschen im seitlichen Garten und Vorgarten sowie der Efeubewachsung an der Fassade als pflegebedürftig und teilweise vernachlässigt zu beurteilen.						

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

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

- Fassade: stark mit Efeu überwuchert
- Vorgarten und Garten: überwuchert mit Sträuchern und Büschen, offenbar ohne Rück schnitt.
- Insgesamt keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar

### 5.2 Noch zu tätigende Investitionen

- Einbau eines Fluchtfensters im Dachgeschoss: 3.000 €

## 6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	Summe
		ca.	ca.		ca.	ca.
<b>Bauteil 1</b>	<b>KG</b>	8,615	6,625	1	57,07	
		2,625	5,00	1	13,13	70,20
<b>EG</b>		8,615	6,625	1	57,07	
		2,625	5,00	1	13,13	70,20
<b>OG</b>		8,615	6,625	1	57,07	
		2,625	5,00	1	13,13	70,20
<b>DG</b>		7,475	6,625	1	49,52	
		1,485	5,00	1	7,43	56,95
			BGF	Summe		267,55
<b>Bauteil 2</b>	EG	1,3	4,1	1	5,33	5,33
		(mit tim.online abgegriffen)				

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Geschoss	Raum	Wohnfläche Fläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Windfang	2,52
	Diele	4,51
	WC	1,78
	Küche	10,77
	Wohnen/Essen	33,02
	Überdachte Terrasse: ca. 3,0 m x 4,50 m x 0,25	3,00
	<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>55,60</b>
Obergeschoss	Flur	5,19
	Bad	7,45
	Kind 1	12,49
	Kind 2 und Abstellkammer	6,47
		8,56
	Schlafen	11,46
	<b>Summe Obergeschoss</b>	<b>51,62</b>
Dachgeschoss	Kind 4 und Bad ca.	21,70
	<b>Summe Dachgeschoss</b>	<b>21,70</b>
	<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>128,92</b>

Nutzfläche im Kellergeschoss: insgesamt ca. 77,25 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte, vor Umbau)

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat. Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wird bei diesem Objekt als vorrangiges Bewertungsverfahren herangezogen, da alle maßgeblichen Kriterien hier in guter Qualität erfasst sind.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2025 = 280 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-3
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	296 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	296 m <sup>2</sup>
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	0 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 280 €/m<sup>2</sup>

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-5%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -5% -14 €/m<sup>2</sup>

Baulandwert, beitragsfrei somit: 266 €/m<sup>2</sup>

Wert des Baulandes, gerundet: 266 €/m<sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	296	266,00 €	78.736,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	78.736,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	<b>79.000 €</b>

## Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

### Erschließung

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

### Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

### Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

### Anpassung an die Ausnutzung:

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

### Anpassung an den Zuschnitt:

Das Grundstücks hat ein ungünstige dreiecksförmige Grundstücksform. Hierfür sachverständlich ein Abschlag von 5% angesetzt.

### Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^3$  Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$  Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußenstufen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten*  $\times$  Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

##### **Baunebenkosten**

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwir- kungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

#### 9.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Reihenendhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	267,55 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 10.07.2025 (2010 = 100)</b>	188,6
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	741,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.397,53 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	373.909,15 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	9.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	383.409,15 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	43,75 %
• Betrag	167.741,50 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	215.667,65 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	215.667,65 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	215.667,65 €
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 12.500,00 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 228.167,65 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 79.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 307.167,65 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× 1,22
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 374.744,53 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 6.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= 368.744,53 €
	<b>rd. 370.000,00 €</b>

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

##### Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

##### 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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		

Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,8 %	40,4 %	1,8 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Reihenendhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	57,8	395,93
3	785,00	40,4	317,14
4	945,00	1,8	17,01
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			730,08
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	730,08 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie	
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	× 0,94
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• ausgebauter Kellergeschoss	× 1,08
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>= 741,18 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd. 741,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes

berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußenstufen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten / Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Reihenendhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Zwerchgiebel	8.000,00 €	
Kelleraußenstufe	1.500,00 €	
Summe	9.500,00 €	

### **Besondere Einrichtungen**

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

### **Regionalfaktor**

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

### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	2.000,00 €
Terrassenüberdachung	500,00 €
BT 2-Anbau- Zeitwert	3.000,00 €
Summe	12.500,00 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Reihenendhaus**

Das ca. 1990 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaste Fenster	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1990 = 35$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 35$  Jahren =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Reihenendhaus“

in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 17 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Aufgrund der Lage wird sachverständlich ein Zuschlag in Höhe von 5% angesetzt. Der Sachwertfaktor beträgt somit +22%.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:		Bewertungsobjekt	
Ausgangswert		Sachwertfaktor	
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
150.000	1,13	270.000	1,02
160.000	1,12	280.000	1,01
170.000	1,11	290.000	1,00
180.000	1,10	300.000	0,99
190.000	1,09	310.000	0,98
200.000	1,08	320.000	0,97
210.000	1,07	330.000	0,96
220.000	1,06	340.000	0,95
230.000	1,05	350.000	0,94
240.000	1,04	360.000	0,93
250.000	1,03	370.000	0,92
260.000	1,02	380.000	0,91
		390.000	0,90
		400.000	0,89
		410.000	0,88
		420.000	0,87
		430.000	0,86
		440.000	0,85
		450.000	0,84
		460.000	0,83
		470.000	0,82
		480.000	0,81
		490.000	0,80
		500.000	0,79

Für die vorgenannten Sachwertfaktoren wurden Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes, sowie die Lage im Kreisgebiet ermittelt.	
Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes	
Anbauweise	Korrekturfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,00
Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser	0,04
Reihenmittelhäuser	0,14
Korrekturfaktoren für die Gemeinden	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Bergkamen	0,00
Bönen	-0,04
Fröndenberg/Ruhr	0,01
Holzwickede	0,12
Kamen	0,04
Lünen	0,04
Schwarze	0,15
Sehnde	-0,01
Unna	0,02
Werne	0,04
Berechnungsbeispiel:	
Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:	
Sachwert: 300.000 €	
Anbauweise: Reihenmittelhäuser	
Lage im Kreisgebiet: Lünen	
Sachwertfaktor =	
Ausgangswert + Korrekturfaktor Anbauweise + Korrekturfaktor Gemeinde = 0,90 + 0,14 + 0,04 = 1,17	
Summe 1,17	
SV Anpassung 0,05	
insgesamt 1,22	

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-3.000,00 €
• Noch zu tätigende Investition:	-3.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

## 9.5 Vergleichswertermittlung

### 9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

### 9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

#### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

#### Erfahrungswert

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

Gründe gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

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

### **Marktanpassung**

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

### 9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

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

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

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

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

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

#### Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulisten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

### 9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert		Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2630 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10525		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	1.4 %
Baujahr	1982	1990	6.7 %
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	-3.5 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.7 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	270 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>	1.3 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.080 €/m <sup>2</sup>	

### 9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$3.080 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 129,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 397.320 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Vergleichswert} \quad \text{rd.} \quad 397.000 \text{ €}$$

$$\text{Marktanpassungsfaktor, sachverständig geschätzt} \quad 0,95 \\ \text{aufgrund der Marktentwicklung}$$

$$\text{vorläufiger marktangepasster Vergleichswert} \quad 377.150 \text{ €}$$

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

noch zu tätigende Investition	-	3.000 €
Baumängel und Bauschäden	-	3.000 €
BT 2-Anbau		3.000 €
Kellergeschossteilausbau-Zuschlag		15.000 €

$$\text{Der Vergleichswert ergibt somit} \quad 389.150 \text{ €} \\ \text{rd.} \quad \mathbf{390.000 \text{ €}}$$

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **370.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes** beträgt rd. **390.000 €**.

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

### **Friedrich-Hegel-Straße 32, 58239 Schwerte**

Grundbuch von:	Rosen
Blatt:	736 A
Gemarkung:	Rosen
Flur:	14
Flurstück:	761 und jeweils 1/9 Anteil an 755 und 762

zum Wertermittlungsstichtag **10.07.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

**390.000,- €**

**in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro**

<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.025,13 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
--------------------------------	---------------------------------------

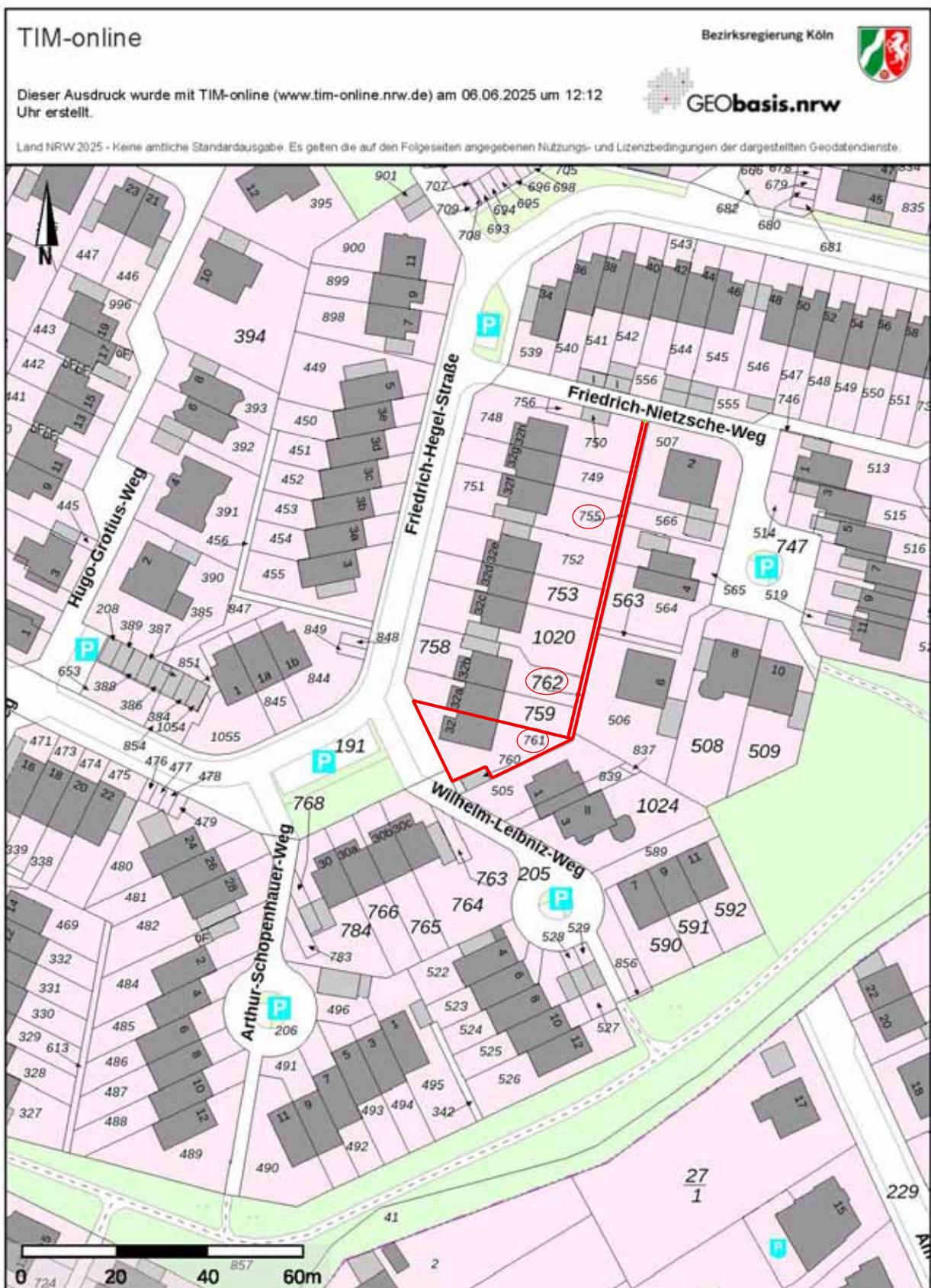
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 16.10.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

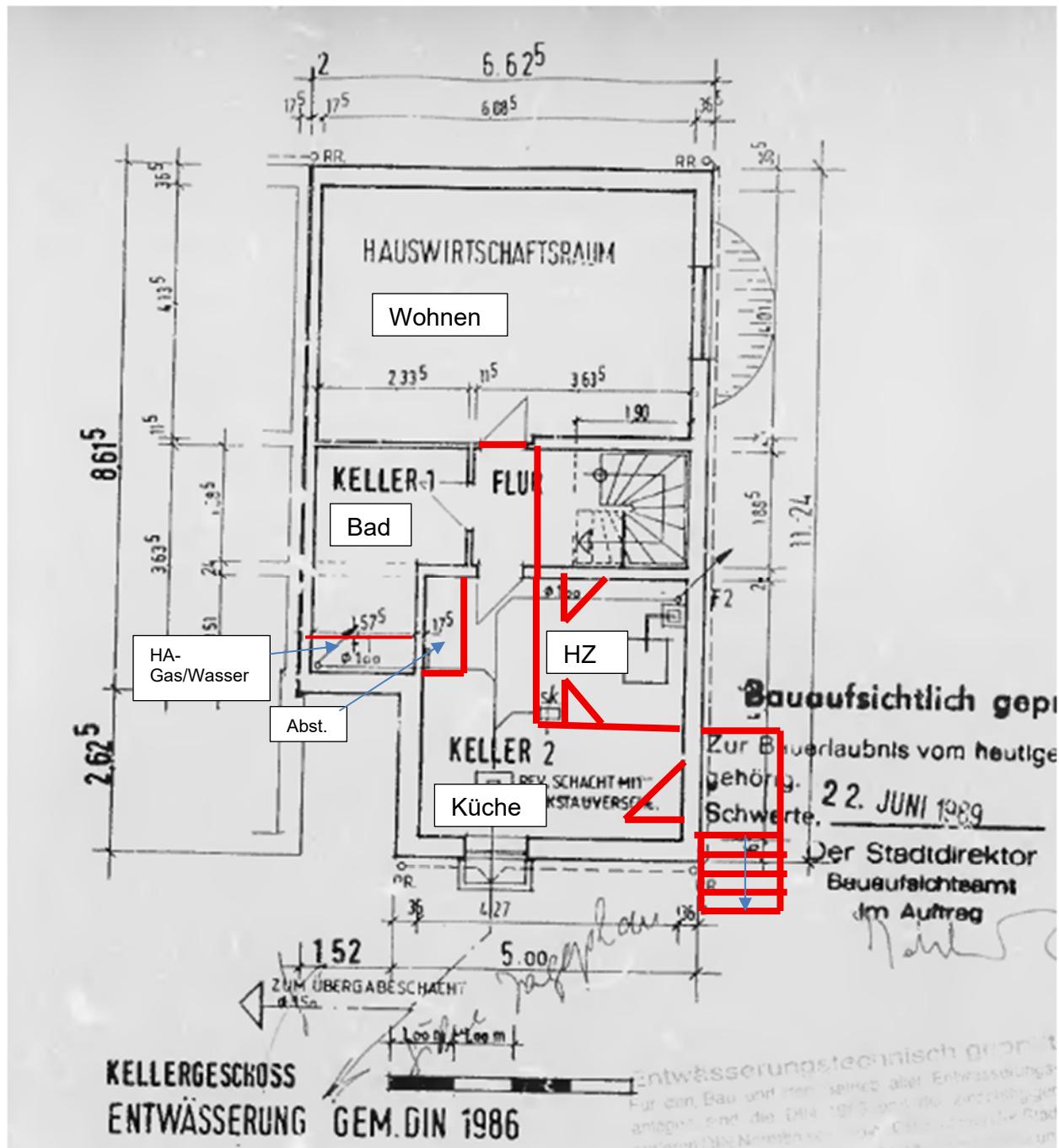
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 12.2 Flurkarte

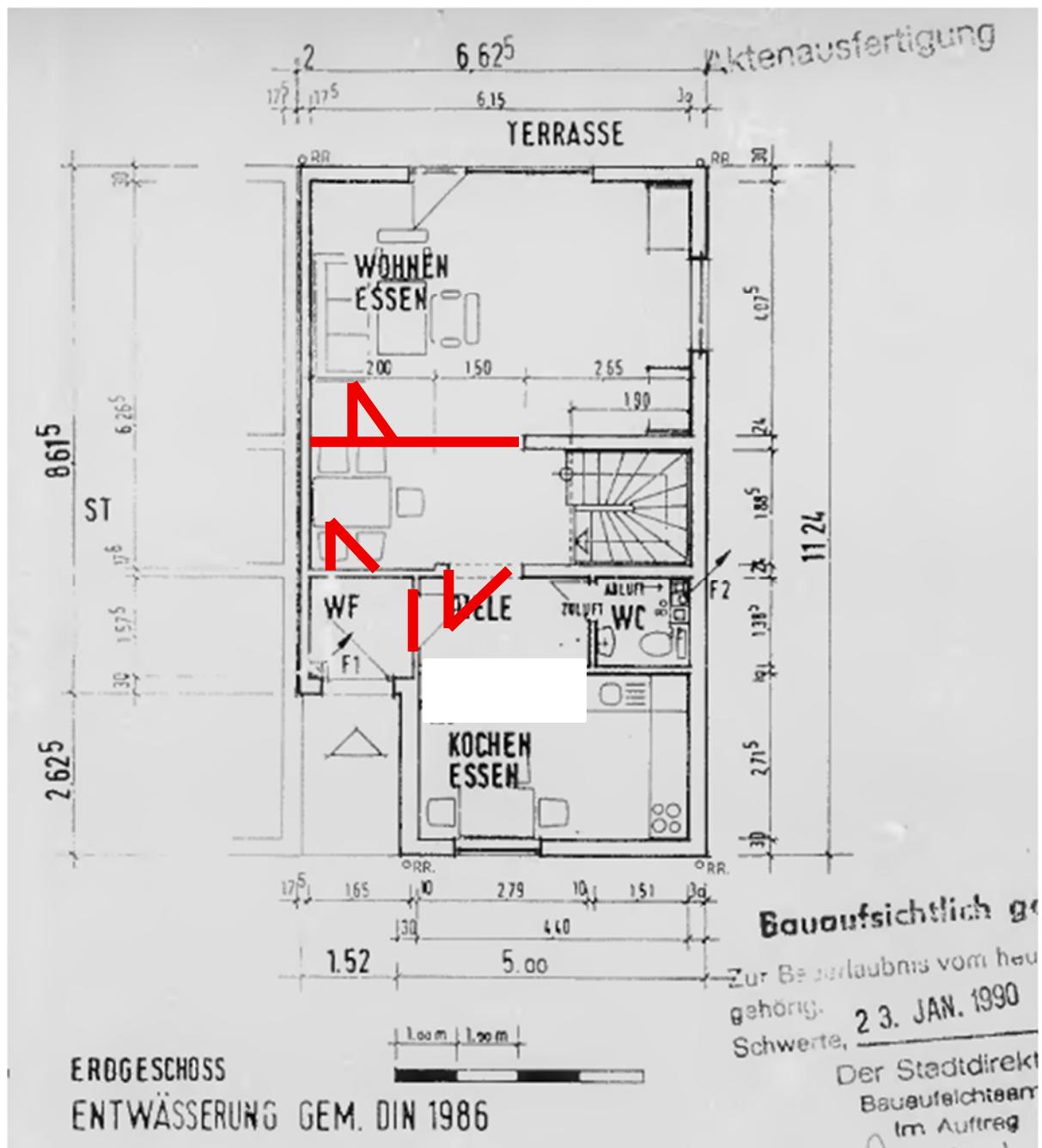


## 12.6 Grundrisse /Schnitt

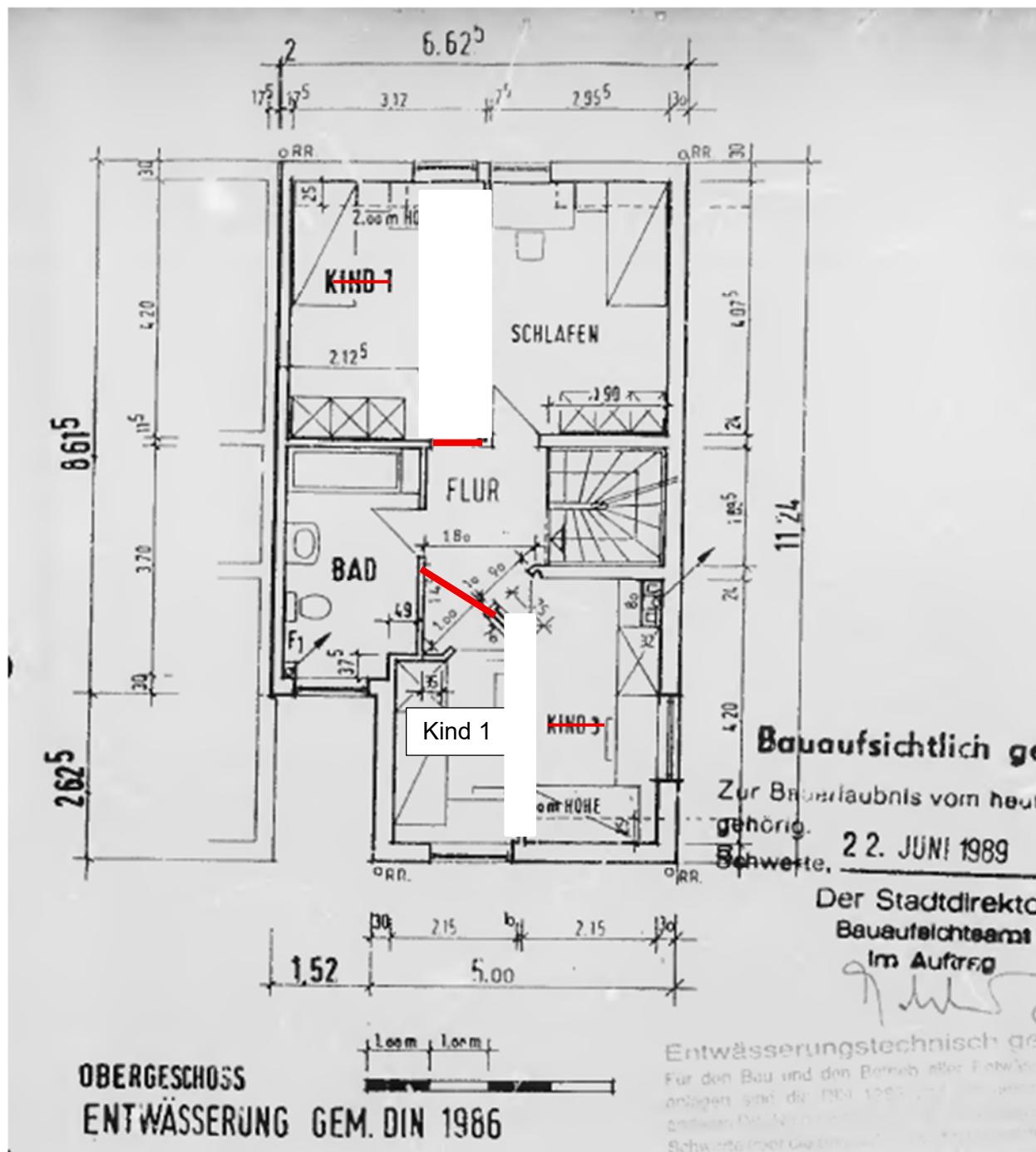
**Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.**



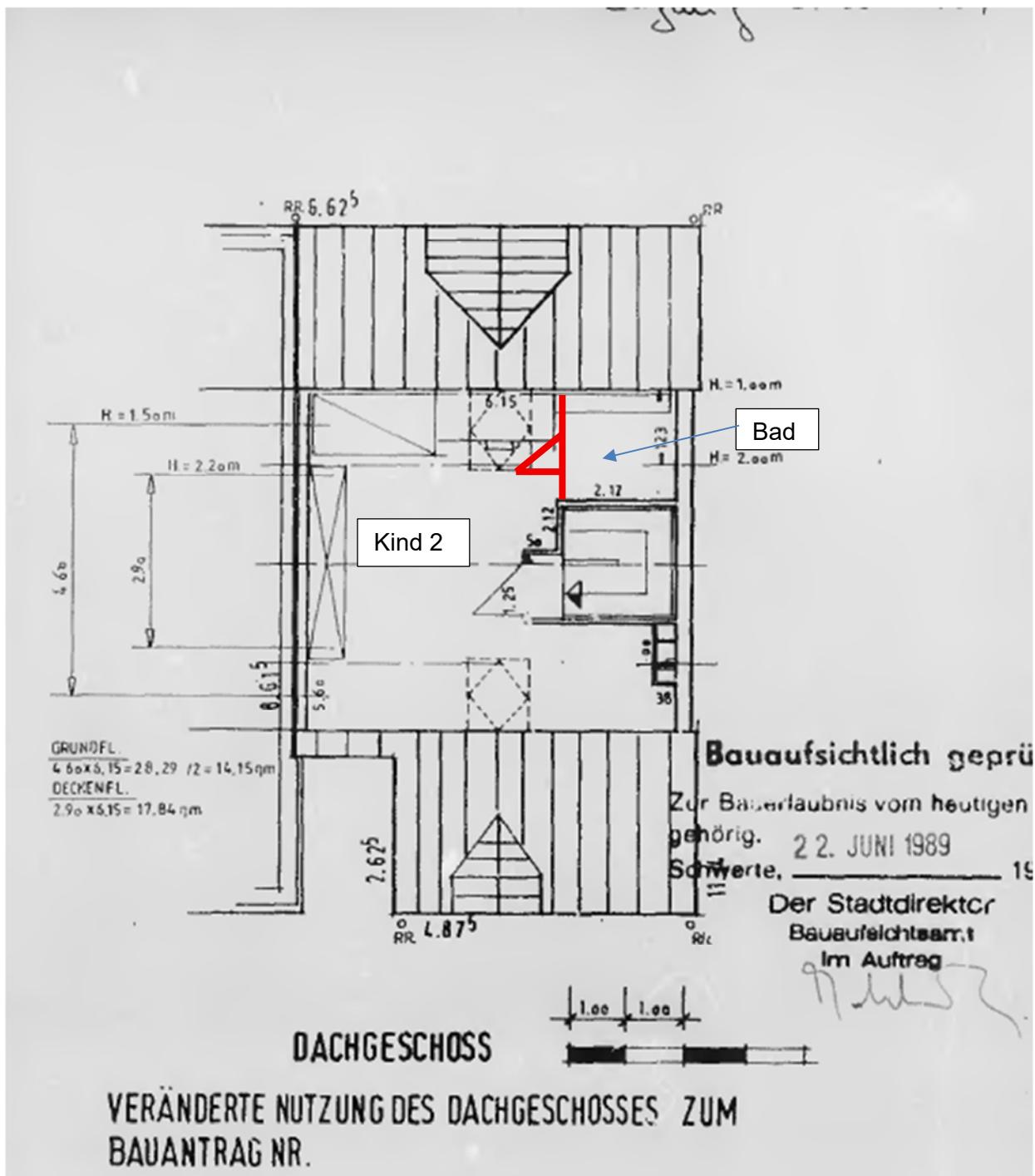
## Kellergeschoß



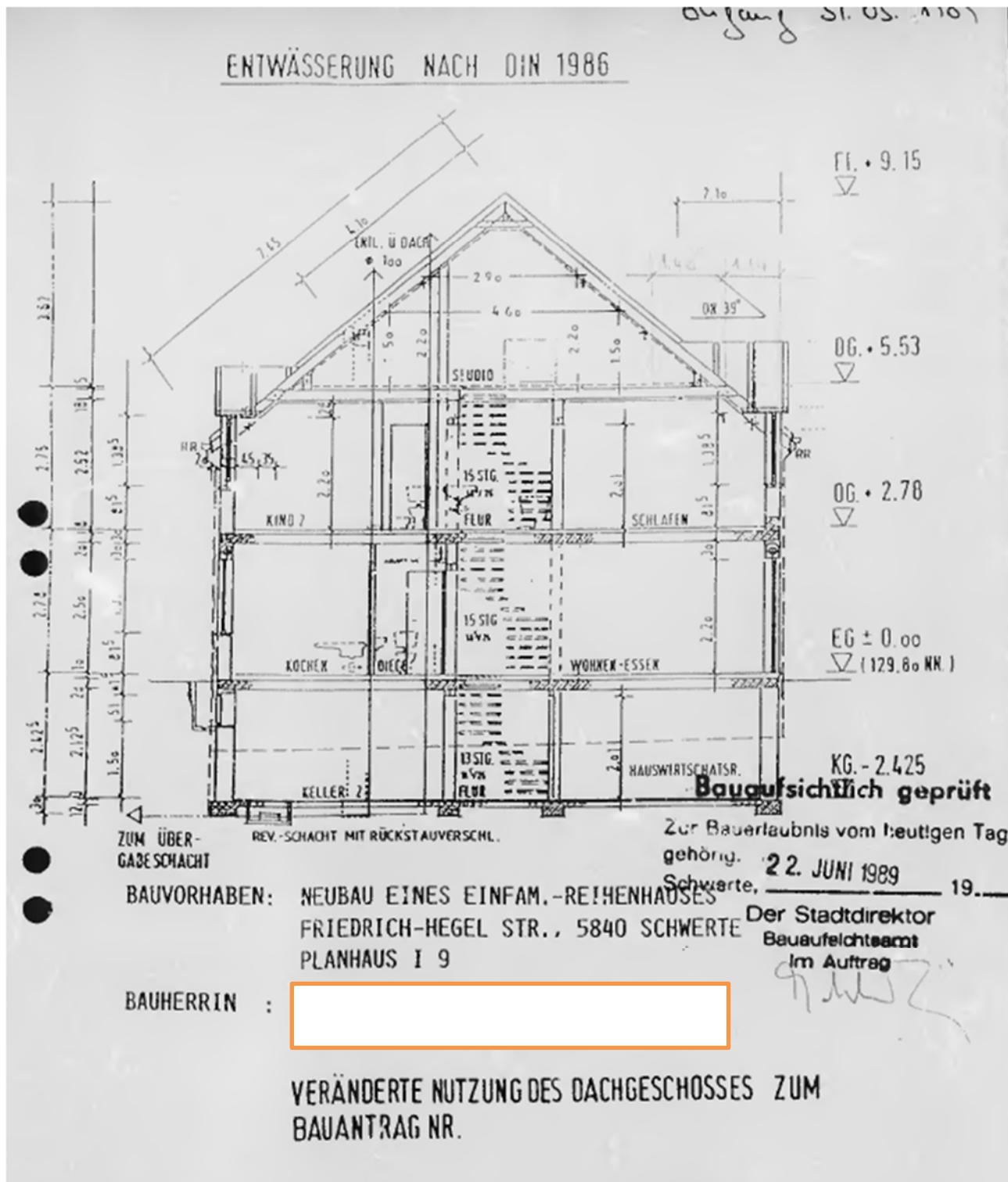
## Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

## 12.7 Fotos

### 12.7.1 Außenfotos



Südwestansicht



Hauseingangstür



Südansicht



Eingang Kellergeschoss



Bauteil 2 - Anbau



Garten



Ostansicht



Flurstück 755 + 762