



Datum: 31.10.2025

Gutachten-Nr.: 6424-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück,
sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen in
Holzener Weg 76, 76 a, 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

Grundbuch von: Rosen

Blatt: 1962

Gemarkung: Rosen

Flur: 15

Flurstück: 243, 244

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K7/25

Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025

Verkehrswert (unbelastet): 391.000,- €

in Worten: dreihunderteinundneunzigtausend 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.....	15
3.1	Grundbuch	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	17
3.4	Denkmalschutz.....	17
3.5	Bauleitplanung	18
4	Gebäudebeschreibung	19
4.1	Gebäude	19
4.1.1	Vorbemerkung.....	19
4.1.2	Energetische Qualität.....	19
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	20
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	22
4.3	Rohbau des Gebäudes	23
4.4	Innenausbau/Ausstattung	25
4.5	Beschreibung des Bauteils 2.....	27
4.6	Beschreibung des Bauteils 3.....	27
4.7	Beschreibung des Bauteils 4.....	27
4.8	Außenanlagen.....	28
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5.1	Baumängel und Bauschäden	29
5.2	Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	30
6	Veräußerbarkeit/Drittverwendung	31
7	Grundstückszubehör	31
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	32
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	33
10	Verkehrswertermittlung	34
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	34
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
10.3	Bodenwertermittlung	37
10.4	Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke	39
10.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück A-Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen	40
10.6	Ertragswertermittlung	40
10.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
10.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
10.7	Sachwertermittlung	47
10.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
10.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	48
10.7.3	Wert des Teilgrundstücks A-Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen.....	56
10.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Landwirtschaftliche Gebäude	57
10.8.2	Wert des Teilgrundstücks B-Landwirtschaftliche Gebäude.....	61
10.9	Verkehrswert (unbelastet).....	62
11	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	63
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	64

13	Anlagen	65
13.1	Lagepläne	65
13.2	Flurkarte	68
13.1	Auskünfte	70
13.1.1	Baulastauskunft	70
13.1.2	Altlastenauskunft	71
13.1.3	Planungsrechtliche Auskunft	72
13.1.4	Anliegerbescheinigung	73
13.1.5	Wohnungsbindung	74
13.1.6	Bergbauauskunft	75
13.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II	78
13.2.1	Eintragungsbewilligung	78
13.2.2	Urkunde Nr. 419/1994	81
13.2.3	Urkunde Nr. 442/1998	86
13.2.4	Urkunde Nr. 596/2005	95
13.2.5	Urkunde Nr. 611/2000	107
13.3	Wohn- und Nutzflächenberechnung	110
13.3.1	Bauteil 1	110
13.4	Grundrisse /Schnitt	112
13.4.1	Bauteil 1	112
13.4.2	Bauteil 3	117
13.5	Fotos	118
13.5.1	Außenfotos	118
13.5.2	Kellergeschoss	121
13.5.3	Erdgeschoss	121
13.5.4	Dachgeschoss	124

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K7/25	
Auftrag vom:	11.06.2025 (Posteingang: 17.06.2025)	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Art des Objektes:	<p>BT 1: Zweifamilienhaus (Holzfertighaus auf massivgemauertem Kellergeschoss)</p> <p>BT 2: Nebengebäude 1: ehem. Wohnhaus mit Scheune BT 3: Nebengebäude 2: ehem. Scheunengebäude BT 4: Nebengebäude 3: ehem. Stallgebäude</p> <p>Land und Forstwirtschaftliche Flächen</p>	
Derzeitige Nutzung:	<p>BT 1: EG-Wohnung: Leerstand DG-Wohnung: eigengenutzt</p> <p>BT 2: Der ehem. Wohnbereich ist Leerstehend und auch nicht bewohnbar Der Scheunenbereich soll als Lager für Maschinen vermietet sein.</p> <p>BT 3: Das ehem. Scheunengebäude ist verschlossen. Der Eigentümer konnte über die derzeitige Nutzung keine Angaben machen. Das Gebäude soll als Lager vermietet sein.</p> <p>BT 4: Leerstand.</p>	
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	29.07.2025 29.07.2025	
Ortsbesichtigung:	Datum:	29.07.2025
	Teilnehmer: Miteigentümer Herr XXXX Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger	
Besichtigung:	Eine Besichtigung der Bauteile 2, 3 und 4, Kellergeschoss des Bauteils 1 sowie eine Außenbesichtigung hinter allen Gebäuden 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 beigefügten 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 (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung 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 21.03.2025
- Eintragungsbewilligungen vom 19.07.1994 (UR Nr. 419/94) und 23.07.1998/15.12.2000 (UR Nr. 442/98 und 611/00)
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte, beginnend im Jahr 1935
- 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
- Auskunft der Stadt Schwerte zum Denkmalschutz
- Gewerbemietspiegel der IHK-Dortmund, 2023 Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

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 Naherholungswert 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:

Die zu bewertende Grundstücke liegen nordwestlich des Stadtzentrums von Schwerte, im Ortsteil Holzen, im Außenbereich. Die Erschließung erfolgt über den südwestlich verlaufenden Holzener Weg, mit Zufahrt über einen Stichweg. Die Umgebung ist geprägt von großflächigen Grün- und Freiflächen sowie vereinzelt vorhandener Wohn- und Landwirtschaftsbebauung. Der bebaute Bereich des Grundstück befindet sich inmitten einer dicht bewaldeten und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es hat hier ein Alleinstellungsmerkmal. Es handelt sich um einen inzwischen aufgegeben ehem. Bauernhof aus dem Jahr 1858. Der ehem. Bauernhof liegt ca. 170 m entfernt von der Hauptverkehrsstraße (Holzener Weg).

Das Grundstück liegt in offener Lage mit Sichtbeziehungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südlich verläuft der Steinbach, das genau zwischen den Flurstück 244 und 243 verläuft. Im nordwestlichen Bereich besteht eine fußläufige Anbindung an den Hofladen Hötter und angrenzende Wirtschaftswege.

Die nächstgelegene Wohnbebauung beginnt südlich und südöstlich der Liegenschaft in den Straßen "Westhellweg", "Kreuzstraße" und "Gartenstraße". Dort befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit ortstypischer Bebauungsdichte.

Die Topografie ist im Bereich des Grundstücks leicht geneigt, ohne größere Höhenunterschiede. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Bundesautobahn A1 (Anschlussstelle Schwerte) gegeben, die in geringer Entfernung östlich des Grundstücks verläuft. Die B236 ist ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann noch als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	2 km
Bushaltestelle:	450 m
Hauptbahnhof:	2,1 km
Autobahnauffahrt A 1:	2,4 km
Flughafen Dortmund:	16 km
Kita:	1 km
Grundschule:	1,5 km
Gesamtschule:	1,4 km
Gymnasium:	2,9 km

Infrastruktur:

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

Geschäfte des weitergehenden Bedarfs werden in der Stadt Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mäßige bis mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Starke Lärmbelästigungen von der nordwestlich verlaufenden Autobahn A 1 sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen-Umgebungslärm in NRW)



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-/Zweifamilienhäusern (%)	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

Flurstück 244:

Straßenfront, ca. : 4,10 m
mittlere Tiefe, ca. : 193 m
mittlere Breite, ca. : 124 m

Flurstück 243:

Straßenfront, ca. : 0 m
mittlere Tiefe, ca. : 240 m
mittlere Breite, ca. : 57 m

Grundstücksgröße:

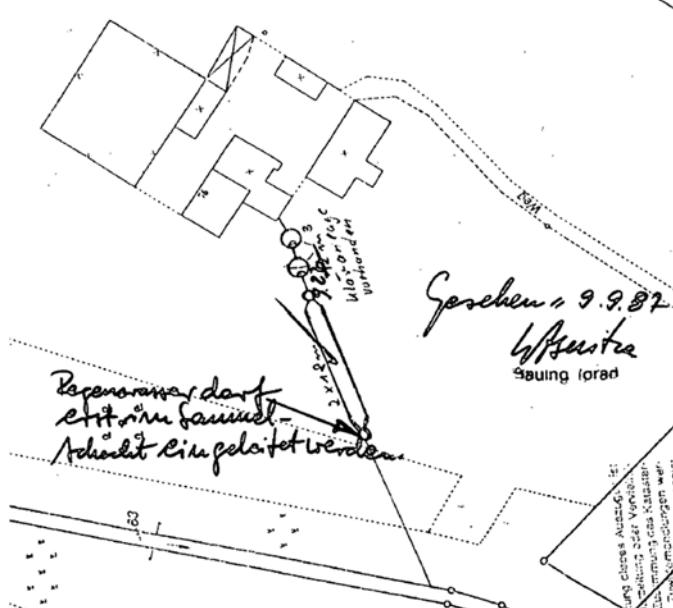
Ifd.-Nr.	Flurstück	Größe
2	243	10.520 m ²
3	244	24.166 m ²
		34.686 m ²

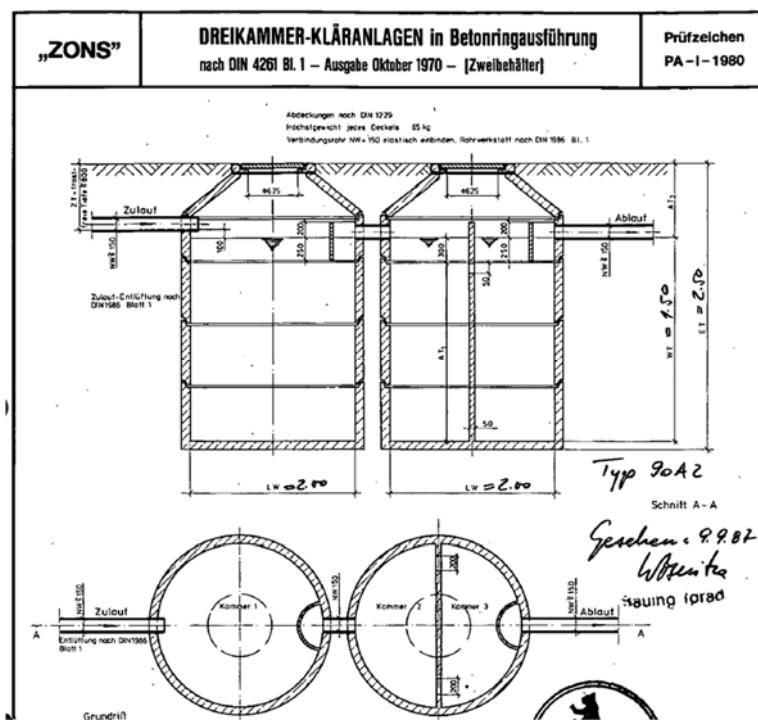
Form: unregelmäßige Grundstücksformen (siehe Lageplan)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Dreikammerkläranlage (Kleinkläranlage)





Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

„Der Holzener Weg ist eine Landesstraße. Lediglich der Weg Mittelholzen, Rosen, Flur 15, Flurstück 65 ist ein städtischer Weg. Dieser ist nicht gewidmet. Erschließungskosten fallen hier nicht mehr an. Eine nachmalige Fertigstellung ist ebenfalls nicht geplant.“

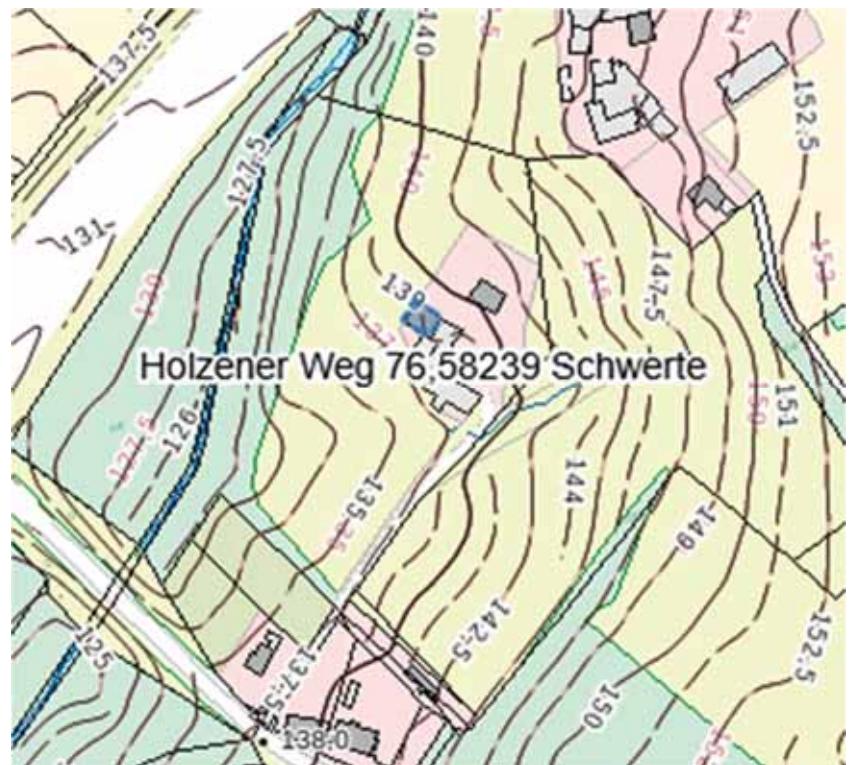
topographische Lage: tlw. eben, tlw. starke Hanglage, tlw. leichte Hanglage

Straßenart: Holzener Weg: Landesstraße L 648
Zufahrt: Privatstraße

Straßenausbau: Die Straße Holzener Weg ist zweispurig, asphaltiert, beidseitig mit asphaltiertem Radweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr

Zufahrt zum Grundstück:
1-spurige asphaltierte Straße, ohne Gehweg, ohne Beleuchtung.

Höhenlage zur Straße: starke Hanglage



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna
nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. (...)

*Derzeit besteht für die angefragten Flächen kein begründeter
Altlastenverdacht.*

*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.“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Der oben angegebene Auskunftsgebiet liegt über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den hier vorhandenen Unter-

lagen ist im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 21.03.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Rosen

Blatt: 1962

<u>lfd. Nr. 2:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Rosen</u>
	Flur:	15
	Flurstück:	243
	Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Holzener Weg, Mittelholzen Wasserfläche
	Größe:	10.520 m ²
<u>lfd. Nr. 3:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Rosen</u>
	Flur:	15
	Flurstück:	244
	Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftliche Fläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Holzener Weg 76, 76 a, Mittelholzen
	Größe:	24.166 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

<u>Lfd. Nummer der Eintragungen</u>	<u>Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
1	2, 3	Folgende Rechte: Für die Open Grid Europe GmbH eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Sie ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite (Schutzstreifen) eine Gasfernleitung unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dau-

		er des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.08.1968 eingetragen am 28.08.1969.
3	2, 3	Für die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft in Berlin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Hochspannungsfreileitungsrecht und in Verbindung damit eine Bau- und Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.07.1994 -UR Nr. 419/94 des Notars Perplies- eingetragen am 10.11.1994.
4	2, 3	Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Rosen Flur 15 Flurstück 57 (Rosen Bl. 69) eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 23.07.1998/ 19.12.2000 -UR Nr. 442/98 und 611/00 des Notars Sohlenkamp- eingetragen am 13.02.2001. Sind mit dem belasteten Grundstück von Rosen Bl. 1155 unter Berücksichtigung der bisherigen Veränderungen und nach dortiger Löschung hierher übertragen am 02.02.2006.
5	an dem 1/3 Anteil des Volker Hosang an 2,3,	Reallast -zweihundertzehn Euro monatlich- für xxx, geb. xxx, geb. am 07. März 1947. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 6, 7, 8. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2005 (Notar Sohlenkamp in Schwerte, UR Nr. 596/2005). Eingetragen am 02.02.2006.
6	an dem 1/3 Anteil des Volker Hosang an 2,3,	Rückerwerbsvormerkung für xxx, geb. xxx, geb. am 07. März 1947. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5, 7, 8. Löschbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2005 (Notar Sohlenkamp in Schwerte, UR Nr. 596/2005). Eingetragen am 02.02.2006.
7	2,3	Wohnungsrecht für xxx, geb. xxx, geb. am 07. März 1947. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5, 6, 8. Löschbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2005 (Notar Sohlenkamp in Schwerte, UR Nr. 596/2005). Eingetragen am 02.02.2006.
8	2,3	Wohnungsrecht für Herr xxx, geb. am 18. Dezember 1969. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5, 6, 7. Löschbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 07.11.2005 (Notar Sohlenkamp in Schwerte, UR Nr. 596/2005). Eingetragen am 02.02.2006.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet.

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

In der Denkmalschutzliste sind die Gebäude zudem nicht erfasst.

Allerdings ist ein Naturdenkmal ND 1 auf dem Grundstück im Innenhof vorhanden. Dabei handelt es sich eine Stieleiche.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Ausweisung: Die Stadt Schwerte hat folgende planungsrechtliche Auskunft erteilt:

„Das Grundstück, auf dem die Gebäude Holzener Weg 76 und 76a stehen, liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortssteiles, sondern im Außenbereich der Stadt Schwerte. Die Zulässigkeit ist daher allein nach den Vorschriften des § 35 BauGB über Bauen im Außenbereich zu beurteilen.“

Die Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte sehen eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

Schließlich beeinträchtigt ihr Bauvorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das eingangs bezeichnete Grundstück liegt im Geltungsbereich. Weiterhin liegen die Flurstücke im Geltungsbereich des Landschaftsplans für Schwerte des Kreises Unna (Nr. 6). Das Flurstück 243 liegt vollständig in der Festsetzung des „Naturschutzgebietes Steinbachtal“ (N1). Das Flurstück 244 liegt mit seiner westlichen Seite ebenfalls in diesem Naturschutzgebiet. Der andere Teil des Flurstückes 244 liegt mit Ausnahme seiner im Kern gelegenen Hoflage im Geschützten Landschaftsbestandteil (LB 4). „Grünfläche mit Obstbaumbestand, Hecke, Hofbaum/Hoflärge und alte Eigenbestände an der Hoflage nordöstlich des Holzener Weges“. Das Gebäude Holzener Weg 76a liegt nicht in dem Kern sondern ebenfalls im LB4. In der Hoflage befindet sich noch das Naturdenkmal ND1. Dies ist eine Stieleiche (Quercus robur) „auf der inneren Hoffläche des Hofs Hosang, Holzener Weg 76“. Zudem liegt das Flurstück 243 direkt an der Bundesautobahn A1. Hier gilt auch die Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Dies gilt auch für einen Teilbereich des Flurstückes 244.“

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

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
(ImmoWertV, § 3, Abs. 1)

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: Zweifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 2-geschossig

Anmerkung: Das Kellergeschoss ist hauseingangsseitig eben-erdig und dient als Hauseingang.

Bauteil 2:
a) ehemaliges Bauernhaus mit Scheune, nicht unterkellert, 1-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

b) ehemalige Scheune, nicht unterkellert, 1-geschossig, mit Satteldach

Bauteil 3:
ehemalige Scheune, nicht unterkellert, 1-geschossig, mit Satteldach

Anmerkung: Das Gebäude wurde im Jahre 1935 nach einem Brand wiederaufgebaut.

Bauteil 4:
Nebengebäude (ehem. Stall), nicht unterkellert, 1-geschossig, mit Satteldach

Nutzungsart: gemischt genutzt (Wohnen und Lager)

Modernisierung: keine Modernisierungen

Bauteil:	1	2	3	4
Baujahr:	ca. 1990	1858	1858	1858
Alter:	ca. 35 Jahre	167 Jahre	167 Jahre	167 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
wirtschaftlich				
Restnutzungsdauer:	ca. 0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
Es wird in der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude kernsaniert werden, da im jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist.				
Nach unterstellter Kernsanierung ergeben sich folgende restnutzungsdauern				
wirtschaftlich	64 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	keine bekannt			
Konstruktionsart:	BT 1: KG: konventionell massiv EG-DG: Holzfertigbauweise			
	BT 2: a) Fachwerkbau b) Massivbauweise (Natursteinwände)			
	BT 3 und 4: Massivbauweise (Natursteinwände)			
Ausstattung:	BT 1: mittlere Ausstattung BT 2-4: einfach Ausstattung			
Bauweise:	freistehend			
Besondere technische Einbauten:	Kleinkläranlage für die Abwasserbeseitigung			

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Hauseingang
- Treppenhausflur
- Flur
- Keller 1
- Keller 2
- Wasch/Trockenraum
- Kind
- Du/WC mit Vorraum

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 1:

- Flur
- WC
- Bad
- Kind
- Schlafen
- Wohnen/Essen
- Küche
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 2:

- Flur
- Schlafen 1
- Schlafen 2
- Wohnen
- Abstellraum
- Bad
- Küche/Essen/Wohnen (Wohnküche)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1: Holzfertighaus auf massivgemauertem Kellergeschoß

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoß: Massivmauerwerk
	Erd- und Dachgeschoß: Holzrahmenbauweise (Spanplatte/Mineralwolle/Holzrahmen/ Luftschicht/Spannplatte/Gipskarton) + Verblendmauerwerk
Innenwände	Kellergeschoß: tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk
	Erdgeschoß: Holzständerwerk
Decken:	über Kellergeschoß: Stahlbetondecke über Erdgeschoß: Holzbalkendecke über Dachgeschoß: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
Fassade:	Verblendmauerwerk, Giebelwände: Holzverkleidung

Innentreppen:	EG - DG:	Metallkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen
Treppenhaus:	Deckenbelag: Wandbelag: Fenster: Treppengeländer:	Tapete Tapete Holzkonstruktion mit Isolierverglasung Metallkonstruktion mit Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingangstür:	1-flg. Holzkonstruktion, mit seitlich festverglastem Element mit Isolierverglasung (80er Jahre)	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoß:

Da keine Innenbesichtigung vom Kellergeschoß durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Erdgeschoß:

Flur, Küche, Wohnen, Schlafen	
Bodenbelag:	überwiegend Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Tapete
Gäste-WC, Bad	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Bad: Einbaubadewanne

Dachgeschoß:

Flur, Küche, Wohnen, Schlafen	
Bodenbelag:	überwiegend Fliesen, tlw. Textil
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Tapete
Bad	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Einbaubadewanne, Dusche mit Duschtasse, Duschkabine aus Plexiglas
Fenster:	KG-DG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung; wahrscheinlich tlw. Metallkellerfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Wohnungseingangstüren:	Holztür mit Futter und Bekleidung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral von der Heizungsanlage
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamtein- druck. Der Zustand der Wohnungen ist als mangelhaft einzustufen.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungsstau

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Ehemaliges Bauernhaus mit großer Scheune, 1-geschossig, mit großem Satteldach, massiv ge-
mauert, Baujahr 1858, nicht unterkellert

Außenwände:	überwiegend Fachwerk, Scheunenbereich Mauerwerk tlw. verputzt
Tor:	2-flg. Holztor
Decken:	Holzbalkendecken
Fenster:	Metallfenster, einfach verglast
Heizung:	nicht vorhanden
Stromanschluss:	vorhanden
Dacheindeckung:	Tondachpfannen

Eine Innenbesichtigung der Scheune und des Wohnbereiches konnte durchgeführt werden. Der Scheunenbereich war das Tor verschlossen und der Wohnbereich konnte auf des ehem. Mülls nicht betreten werden.

4.6 Beschreibung des Bauteils 3

Ehemalige Scheune, 1-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach

Außenwände:	Naturstein-Mauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachpfanneneindeckung
Zwischendecke:	Holzkonstruktion
Tore:	zwei Holztore (1 Tor relativ hochhängend im Deckenbereich als Schiebetür, und ein 2-flg. Tor)
Rinnen/Fallrohre:	Zink
Heizung:	nicht vorhanden
Stromanschluss:	vorhanden

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Das Tor war abgeschlossen.**

4.7 Beschreibung des Bauteils 4

Nebengebäude (wahrscheinlich ehem. Stallgebäude), 1-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach

Außenwände:	Naturstein-Mauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachpfannen
Eingangstür:	Holzbrettetür
Fenster:	Metallfenster mit Einfachverglasung
Heizung:	nicht vorhanden
Stromanschluss:	vorhanden

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Die Tür war abschlossen.**

4.8 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Dreikammerkläranlage (Kleinkläranlage)
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt Hoffläche: Splitt, Schotter
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend überwucherte Wiese, tlw. Waldflächen
Weitere Außenanlagen:	großer Carport in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus dünnen Trapezblechen, Dach tlw. eingesackt - abrissreif -
Einfriedungen:	1-flg. Tor in Metallkonstruktion Tlw. Sichtschutzmauer/ Stützmauer/Sichtschutzzaun überwiegend jedoch nicht eingefriedet
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft 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.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr schlechten, stark vernachlässigten und insgesamt kernsanierungsbedürftigen Zustand.

Bauteil 1 (Wohnhaus):

Das Gebäude weist erhebliche Mängel auf. Die Dachrinnen sind vollständig verstopft, im Inneren besteht umfassender Kernsanierungsbedarf. Die Ölzentralheizung soll defekt sein und konnte nicht besichtigt werden.

Die Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen sind stark verwahrlost und durch massive Verschmutzungen (u. a. getrockneter Hundekot) unbewohnbar. In den Sanitärräumen bestehen Feuchtigkeits- und Deckenschäden; insbesondere im Badezimmer des Erdgeschosses ist die Decke einsturzgefährdet und die Holzbalkendecke vermutlich angegriffen.

Das Treppenhaus ist stark verschmutzt und ebenfalls vollständig sanierungsbedürftig. Im Dachgeschoss zeigt sich zusätzlich massiver Schimmelbefall.

Eine Besichtigung des Kellergeschosses war aufgrund von Hausratansammlungen nicht möglich; der Zustand wird analog als kernsanierungsbedürftig eingeschätzt.

Bauteil 2 (ehemalige Wohnhaus mit Scheune):

Das Dach ist teilweise eingestürzt, die Fachwerkfassade und das Holzfachwerk sind vermodert und stark geschädigt. Der Innenraum des Wohnhausbereiches ist mit Hausrat gefüllt, eine Besichtigung des Scheunenbereiches war nicht möglich. Das Gebäude ist teilweise abrissreif und ohne wirtschaftlichen Wert. Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt.

Abrisskosten des Wohnhausbereich und tlw. eingestürzter Dachkonstruktionen

Bauteil 3 (Scheune):

Fassade stark überwuchert mit Schlingpflanzen
Dachrinnen und Fallrohre fehlen oder sind schadhaft.
Das Dach ist tlw. schadhaft.
Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt.

Bauteil 4 (Nebengebäude):

Stark überwuchert durch Bäume und Schlingpflanzen, die in das Dach eingreifen. Dachrinnen und Fallrohre fehlen oder sind schadhaft. Dach ist schadhaft.

Eine Nutzung ist nicht möglich, Innenbesichtigung nicht erfolgt. Das Gebäude ist teilweise abrissreif und ohne wirtschaftlichen Wert. Das Gebäude ist wirtschaftlich abgenutzt.

Carport:

Einfacher Holz-Eigenbau in instabiler Ausführung, nicht stand sicher, teils zugemüllt, ohne relevanten Gebäudewert.- Abrissreif-

Außenanlagen:

Das Grundstück ist stark überwuchert, seit Jahrzehnten wurde kein Pflegeschnitt durchgeführt. Die Zuwegung und Hofflächen sind unbefestigt (Split/Schotter).

Eine Besichtigung der rückwärtigen Bereiche war aufgrund der Überwucherung nicht möglich.

Gesamtbewertung:

Alle Gebäude sind komplett kernsanierungsbedürftig, teilweise abrissreif (insbesondere Bauteil 2). Das Anwesen ist verwahrlost, weist massive Bauschäden, Feuchtigkeits- und Hygieneprobleme auf und befindet sich insgesamt in einem nicht nutzbaren Zustand.

5.2 Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Eine Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung wird nicht angesetzt, da eine Kernsanierung der Bauteile 2-4 unterstellt wird. Ferner wird der Wohnhausbereich des Bauteils 2 als Abrissobjekt bewertet.

6 Veräußerbarkeit/Drittverwendung

Die Immobilie ist aufgrund des extrem schlechten baulichen Zustands und der weitreichenden planungs- und naturschutzrechtlichen Einschränkungen schwierig zu veräußern.

Eine Drittverwendung, die über die aktuelle gewerbliche Vermietung der Scheunenteile oder die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hinausgeht, ist durch die Festsetzung als Außenbereich und Naturschutzgebiet hochgradig reglementiert und unwahrscheinlich. Die Veräußerung wird primär auf den Restwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der strengen Auflagen und der notwendigen hohen Sanierungs- oder Abrisskosten fokussiert sein.

7 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.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteile		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	13,69	9,49	1	129,92
	EG	13,69	9,49	1	129,92
	DG	13,69	9,49	1	129,92
				Summe	389,75
Bauteil 2	EG	14,19	10,76	1	152,68
	OG	14,19	10,76	1	152,68
	DG	14,19	10,76	1	152,68
				Summe	458,05
	Scheune	10,68	10,2	1	108,94
	(Rest der Scheune ist bereits in sich zusammengebrochen)				
Bauteil 3	EG	23,15	10,63	1	246,08
		5,1	5,0	1	25,50
				Summe	271,58
Bauteil 4	EG	11,94	5,3	1	63,28

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

Bauteil 1: Zweifamilienhaus

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.

Wohnfläche im Kellergeschoss	25,83 m ²
Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss	98,75 m ²
<u>Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss</u>	<u>80,10 m²</u>
Gesamte Wohnfläche	204,68 m ²

Bauteile 2-4: Nebengebäude (Lager)

Die Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

BT 2:	
Wohnhausbereich:	Abriss
Scheunenbereich:	$108,94 \text{ m}^2 \times 0,85 = 92,60, \text{ rd. } 93 \text{ m}^2$
BT 3:	$271,58 \text{ m}^2 \times 0,85 = 230,84, \text{ rd. } 231 \text{ m}^2$
BT 4:	$63,28 \text{ m}^2 \times 0,85 = 53,78, 54 \text{ m}^2$

10 Verkehrswertermittlung

10.1 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.

10.2 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).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Wohnhausbereich:

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.

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: €/m² 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).

10.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Bauland beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 = 130 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

Bodenrichtwert: Grünland (Südkreis) = 4,00 €/m²
Bodenrichtwert: Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs = 1,90 €/m²

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):		34686 m ²
davon:		
Flurstück 244: Bauland (Resthofbereich)	ca.	2600 m ²
Flurstück 244: Grünland	ca.	14566 m ²
Flurstück 244: Forstwirtschaftliche Flächen	ca.	7000 m ²
Flurstück 243: Forstwirtschaftliche Flächen	ca.	10520 m ²
Bodenrichtwert, beitragsfrei: Bauland		130,00 €/m ²
Bodenrichtwert: Grünland (Südkreis)		4,00 €/m ²
Bodenrichtwert: Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs		1,90 €/m ²
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Flurstück 244:			
Bauland: Landwirtschaftl. Gebäude	1950	130,00 €	253.500,00 €
Bauland: Wohnhaus	650	130,00 €	84.500,00 €
Grünland:	14566	4,00 €	58.264,00 €
Wald:	7000	1,90 €	13.300,00 €
Flurstück 243:			
Wald:	10520	1,90 €	19.988,00 €
beitragsfreier Bodenwert, insgesamt	34686	Summe	429.552,00 €

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 Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

10.4 Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A-Wohnhaus und Landwirtschaftliche Flächen	BT 1- Zweifamilienhaus, rentierliche Fläche Landwirtschaftliche Flächen: Flurstück 244 Grünland Flurstück 244: Waldflächen Flurstück 243: Waldflächen	650 m ² 14.566 m ² 7.000 m ² 10.520 m ²
B-Landwirtschaftliche Gebäude	BT 2-4, rentierliche Fläche	1.950 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		34.686 m ²

10.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück A-Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen

10.6 Ertragswertermittlung

10.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des

marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

10.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen

Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Belebung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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. Bodenschätzungen 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."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 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 Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der

Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss 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 Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte 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.

10.6.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
BT 1- Zweifamilienhaus	3	Wohnen 2 DG	80,10		9,50	760,95	9.131,40
	2	Wohnen 1 KG	25,83		7,00	180,81	2.169,72
	1	Wohnen 1 EG	98,75		9,50	938,13	11.257,56
Summe			204,68	-		1.879,89	22.558,68

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **22.558,68 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung)

= 4.034,69 €

jährlicher Reinertrag

= 18.523,99 €

Reinertragsanteil des Bodens

3,20 % von 84.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

= 2.704,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 15.819,99 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **3,20 %** Liegenschaftszinssatz

und n = **64** Jahren Restnutzungsdauer

× 27,088

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 428.531,89 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 84.500,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 513.031,89 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= 318.448,00 €

Ertragswert

= 194.583,89 €

rd. 195.000,00 €

10.6.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.121,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	182,63
Summe			1.663,03 (ca. 18 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Instandhaltungskosten	----	14,00	361,62
Mietausfallwagnis	2,00	----	43,39
Betriebskosten	----	----	----
Summe			405,01 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.382,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	225,15
Summe			1.966,65 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-410.000,00 €
• BT 1: Kernsanierung $2000 \text{ €/m}^2 \times 205 \text{ m}^2 = 410.000 \text{ €}$	-410.000,00 €
Weitere Besonderheiten	91.552,00 €
• Flurstück 244 - Bodenwert Grünland	58.264,00 €
• Flurstück 244 - Bodenwert Wald	13.300,00 €
• Flurstück 243 - Bodenwert Wald	19.988,00 €
Summe	-318.448,00 €

10.7 Sachwertermittlung

10.7.1 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.

10.7.2 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 = Gesamtnutzungsdauer (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 Bauschäden, 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 Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

10.7.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	BT 1- Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	389,75 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.07.2025 (2010 = 100)	177,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	806,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.433,87 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	558.850,83 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	558.850,83 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	64 Jahre
• prozentual	20,00 %
• Betrag	111.770,17 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	447.080,66 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	447.080,66 €

Gebäudesachwerte insgesamt	447.080,66 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 13.412,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 460.493,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 544.993,08 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 517.743,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 318.448,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 199.295,43 €
	rd. 200.000,00 €

10.7.2.2 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 ausgebautes 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: BT 1- Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards: nach unterstellter Kernsanierung

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 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		

Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	31,8 %	68,2 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
BT 1- Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	31,8	230,55
3	835,00	68,2	569,47
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			800,02
gewogener Standard = 2,7			

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 800,02 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,96

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 806,42 €/m² BGF
rd. 806,00 €/m² 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 Gebäudebauteile 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.

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 mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

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)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (447.080,66 €)	13.412,42 €
Summe	13.412,42 €

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 durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten 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: BT 1- Zweifamilienhaus

Das ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,

- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhaltenen bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer \times 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2009.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2009 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (64 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 16 Jahren =) 2009.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 1- Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 64 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

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 objektspezifische Sachwertfaktor wird in Anlehnung der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 5 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier wurde auch ein Zuschlag für das Sanierungsrisiko von 5% berücksichtigt.

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) Modernisierun-

gen 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.
Unterstellte Modernisierungen	-410.000,00 €
• BT 1: Kernsanierung 2000 €/m ² x 205 m ² = 410.000 €	-410.000,00 €
Weitere Besonderheiten	91.552,00 €
• Flurstück 244 - Bodenwert Grünland	58.264,00 €
• Flurstück 244 - Bodenwert Wald	13.300,00 €
• Flurstück 243 - Bodenwert Wald	19.988,00 €
Summe	-318.448,00 €

10.7.3 Wert des Teilgrundstücks A-Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert wurde mit **rd. 195.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A-Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

200.000,00 €

geschätzt.

10.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Landwirtschaftliche Gebäude

10.8.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/ Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
BT 2- Bereich Scheune	2	Lager	93,00		4,50	418,50	5.022,00
BT 3- Scheune	3	Lager	231,00		4,00	924,00	11.088,00
BT 4- Nebengebäude (ehem. Stall)	4	Lager	54,00		3,50	189,00	2.268,00
Summe			378,00	-		1.531,50	18.378,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **18.378,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.399,72 €**

jährlicher Rein ertrag **= 14.978,28 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,20 % von 253.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 8.112,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 6.866,28 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 3,20 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 25** Jahren Restnutzungsdauer

× 17,031

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 116.939,61 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 253.500,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 370.439,61 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 179.500,00 €

Ertragswert

= 190.939,61 €

rd. 191.000,00 €

10.8.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- In Anlehnung an den Gewerbemietspiegel der IHK-Dortmund als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	390,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	200,88
Summe			950,48 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	970,20
Mietausfallwagnis	4,00	----	443,52
Summe			1.772,72 (ca. 16 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	226,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	90,72
Summe			676,52 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

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: BT 2- Bereich Scheune

Das ca. 1858 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhaltenen bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$30 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 6 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 6 Jahre = 2019.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2019 = 6 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 6 Jahre =) 24 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der Restnutzungsdauer (24 Jahre) ergibt

sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 24 Jahre =) 6 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 6 Jahren =) 2019. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 2- Bereich Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2019

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: BT 3- Scheune , BT 4- Nebengebäude (ehem. Stall), BT 4- Nebengebäude (ehem. Stall)

Das ca. 1858 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Jahr der Kernsanierung: | 2025, |
| • übliche Gesamtnutzungsdauer: | 30 Jahre. |

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhaltenen bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$30 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 6 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 6 Jahre = 2019.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2019 = 6 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 6 Jahre =) 24 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 25 Jahre =) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 5 Jahren =) 2020.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 3- Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2020

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-94.500,00 €
• Kernsanierung (93 m ² +231 m ² +54 m ² =378 m ²) 378 m ² x 250 €/m ² =	-94.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-85.000,00 €
• Außenanlagen- Herrichten des Grundstücks (überwiegend Baumschnitt)	-35.000,00 €
• BT 2- Abrisskosten des Wohnhausbereiches und tlw. eingestürzter Dachkonstruktionen	-50.000,00 €
Summe	-179.500,00 €

10.8.2 Wert des Teilgrundstücks B-Landwirtschaftliche Gebäude

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **191.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B-Landwirtschaftliche Gebäude wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

191.000,00 €

geschätzt.

10.9 Verkehrswert (unbelastet)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A-Wohnhaus und Landwirtschaftliche Flächen	BT 1- Zweifamilienhaus, rentierliche Fläche Landwirtschaftliche Flächen: Flurstück 244 Grünland Flurstück 244: Waldflächen Flurstück 243: Waldflächen	200.000,00 €
B-Landwirtschaftliche Gebäude	BT 2-4, rentierliche Fläche	191.000,00 €
	Summe	391.000,00 €

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 Zweifamilienhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück, sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen in **Holzener Weg 76, 76 a, 58239 Schwerte**

Grundbuch von: Rosen
Blatt: 1962
Gemarkung: Rosen
Flur: 15
Flurstück: 243, 244

zum Wertermittlungsstichtag **29.07.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

391.000,- €

in Worten: dreihunderteinundneunzigtausend Euro

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	670,63 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-474,87 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	505,29 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,39
Verkehrswert/Reinertrag:	12,75

11 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 243) und Nr. 3 (Flurstück 244) bilden keine wirtschaftliche Einheit mit den o.g. beiden Grundstücken und können daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

Ifd.-Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
2	243	10.520 m ²	371.012 €
3	244	24.166 m ²	19.988 €
		34.686 m ²	391.000 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

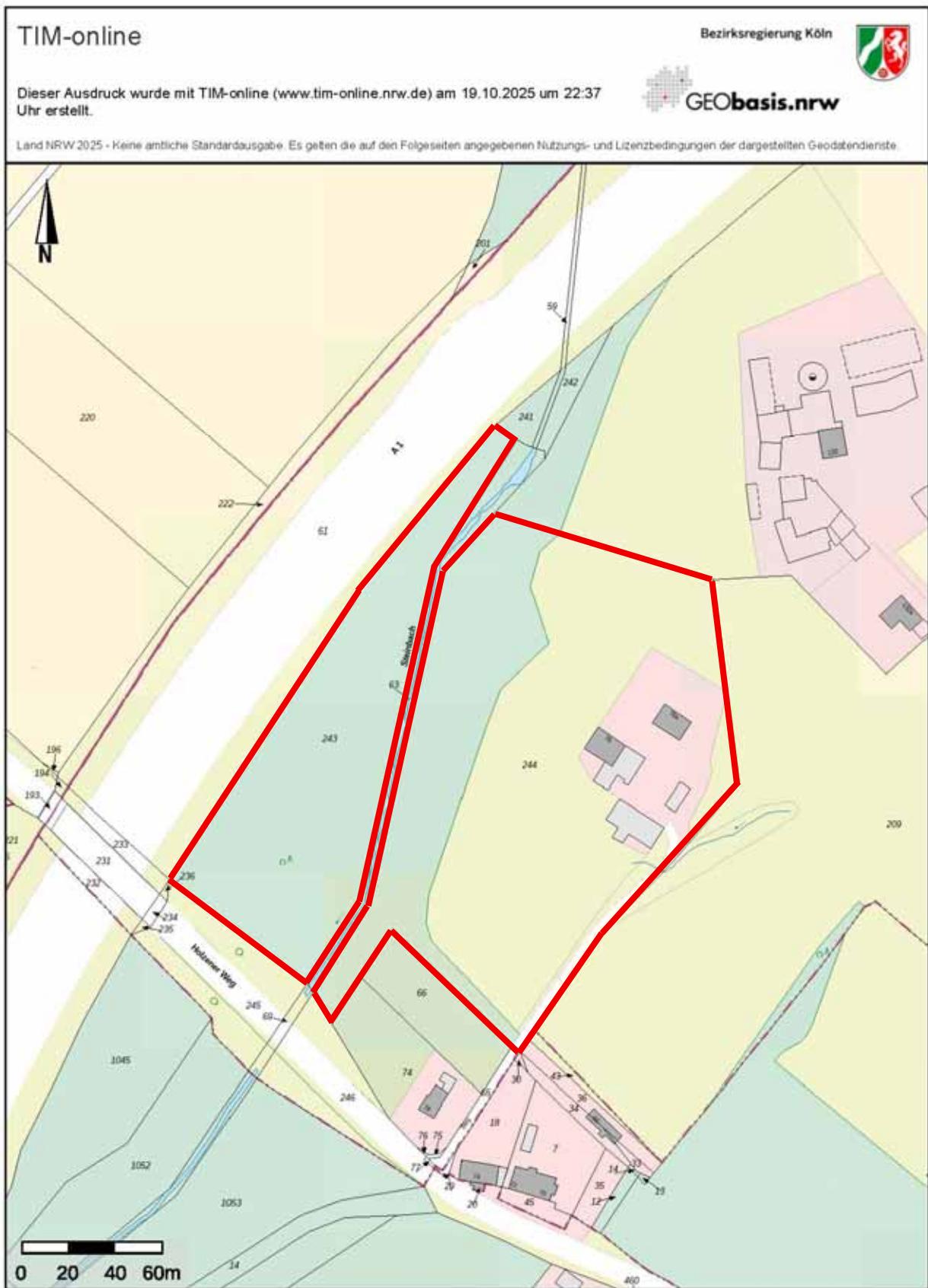
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

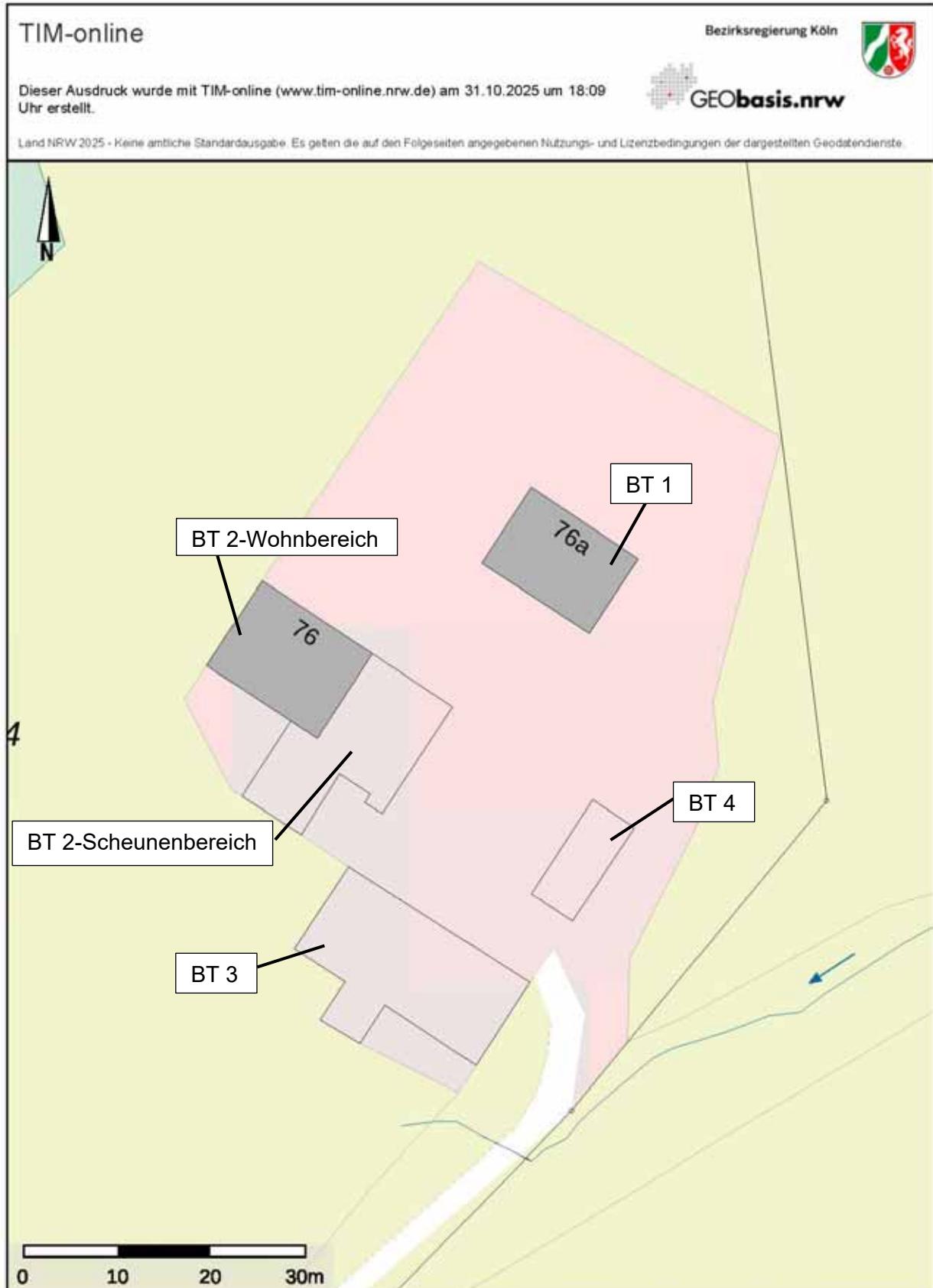
Lünen, den 31.10.2025

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.

13.2 Flurkarte

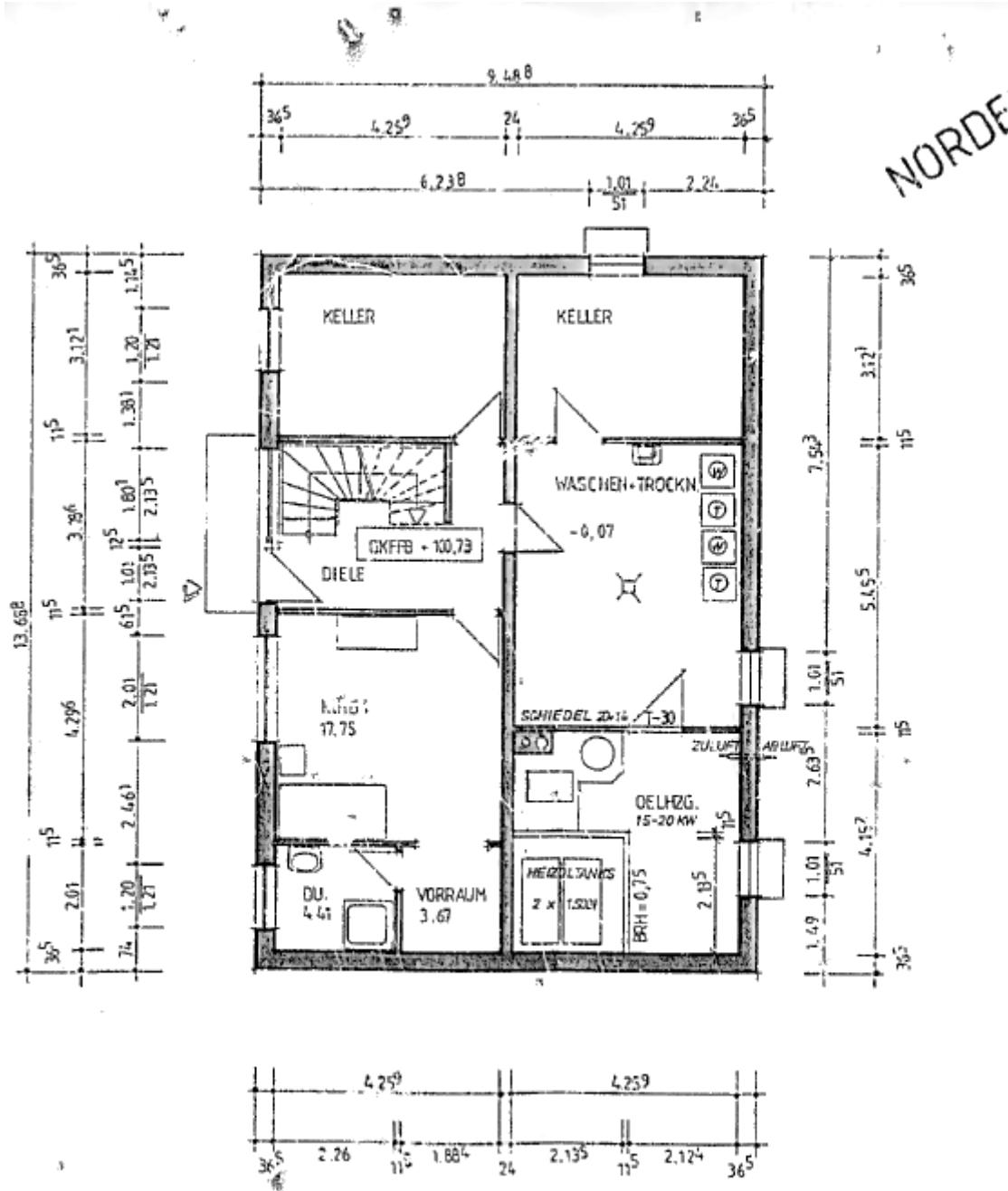




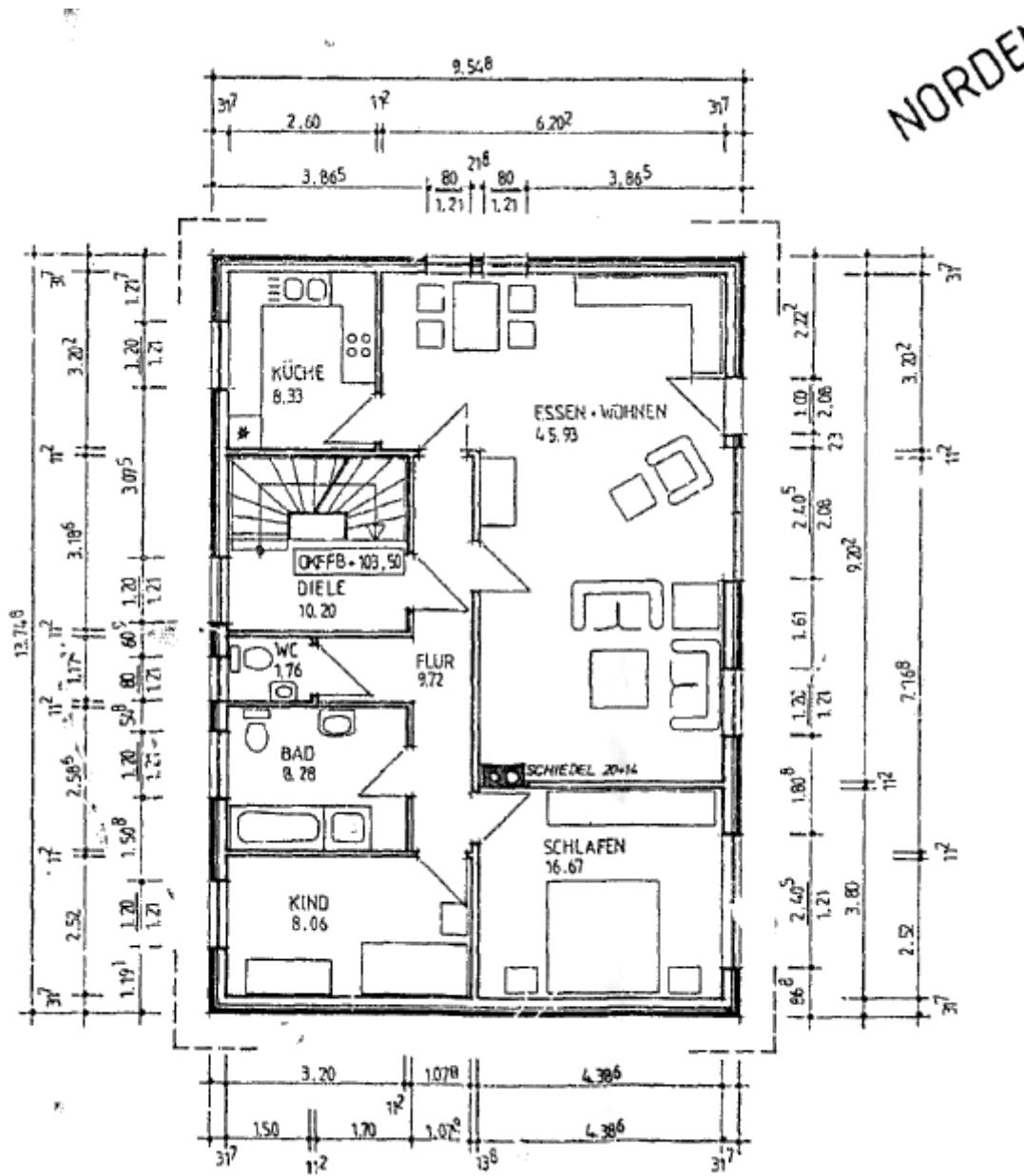
13.4 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

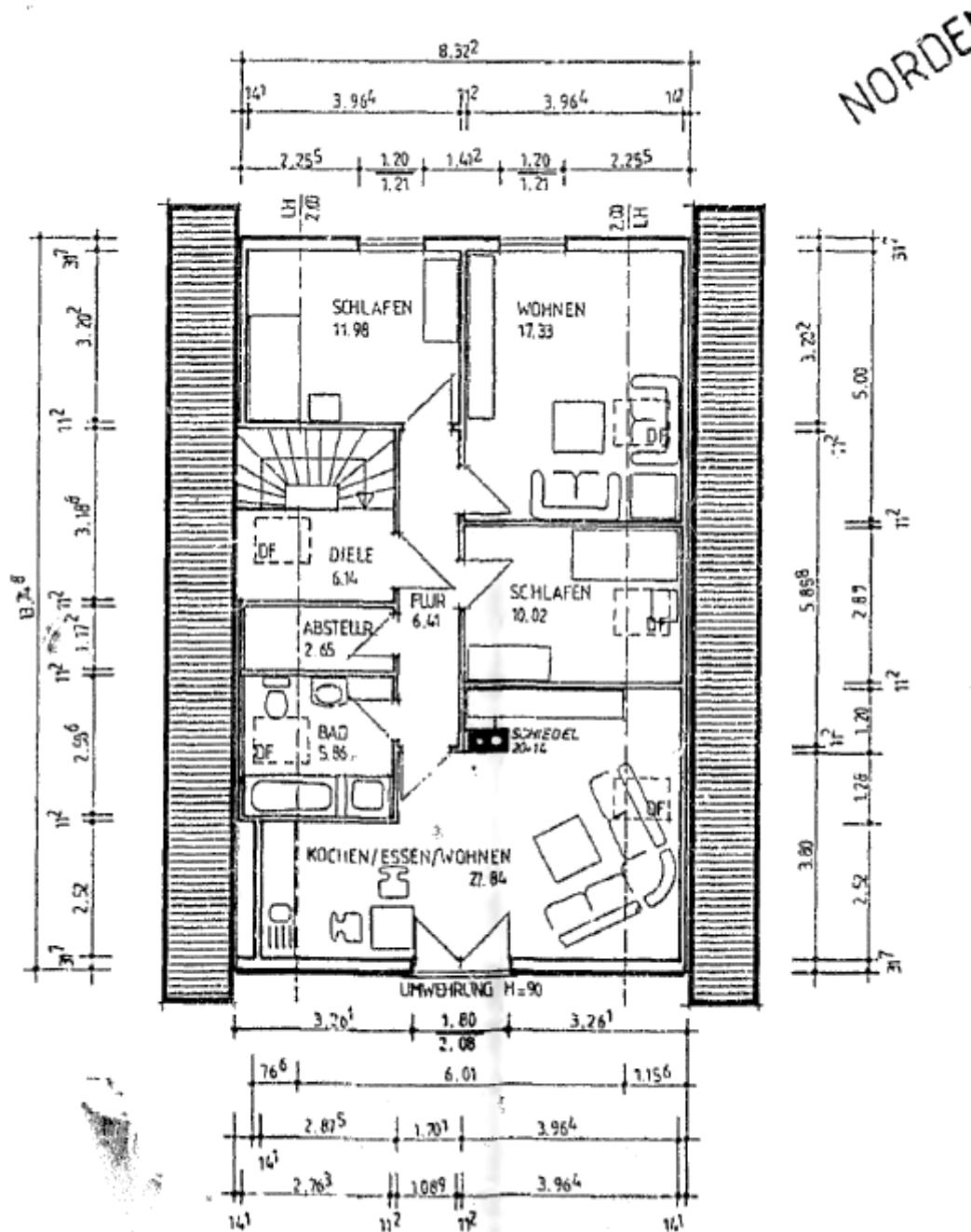
13.4.1 Bauteil 1



Kellergeschoß



Erdgeschoss



Dachgeschoss

13.5 Fotos

13.5.1 Außenfotos



Zufahrt zum Grundstück – unbefestigter Privatweg



Flurstück 243 und Flurstück 244 – Blick Richtung Westen von der Straße aus



Bauteil 1 Südansicht



Bauteil 2 Nordansicht





Bauteil 2 Ostansicht



Bauteil 3 Nordansicht

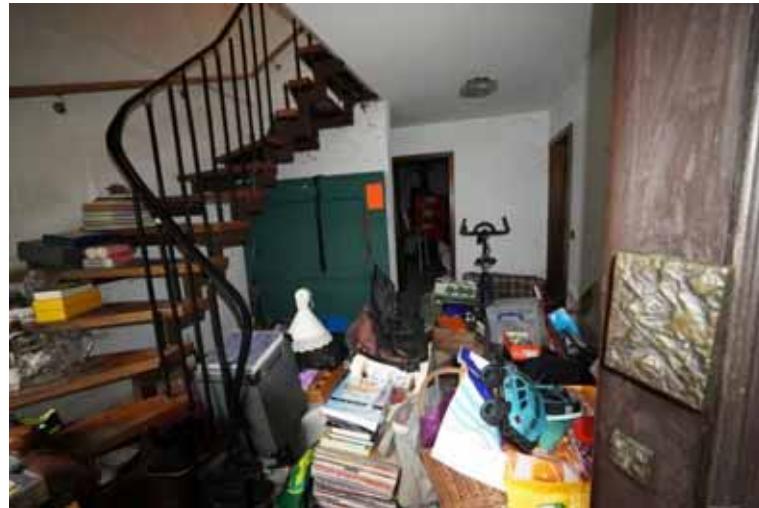


Bauteil 4



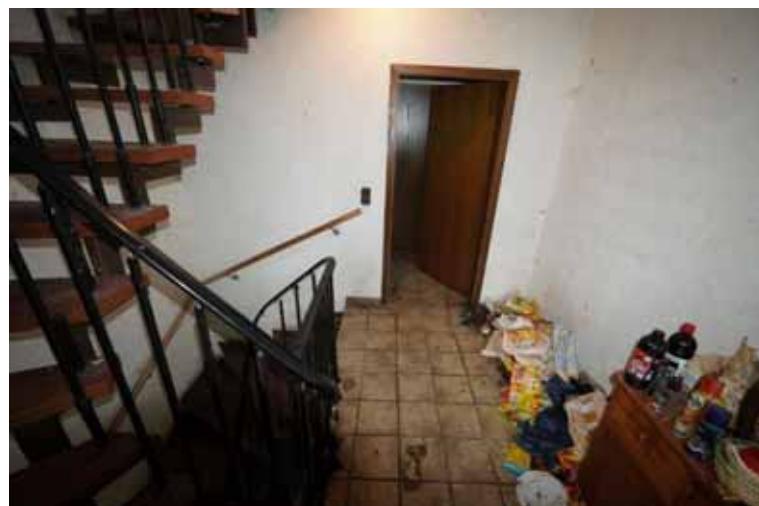
13.5.2 Kellergeschoß

Keine Innenbesichtigung möglich, da der Eingangsbereich komplett mit Haustrat zugestellt ist!

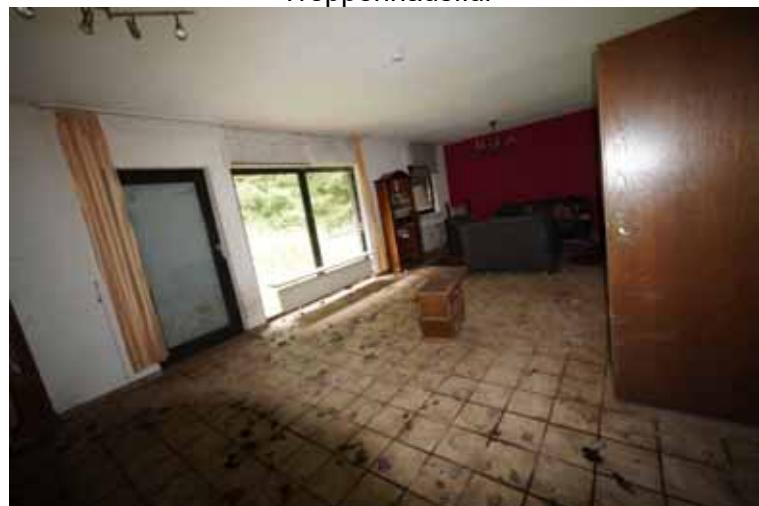


Treppenhaus (Hauseingang in Kellergeschossebene- hofseitig)

13.5.3 Erdgeschoß



Treppenhausflur



Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse



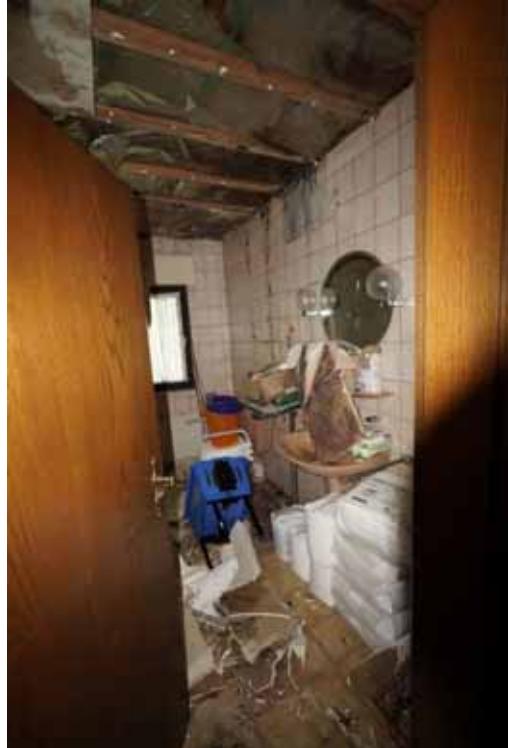
Küche



Gäste-WC



Bad





Schlafen 1



Schlafen 2

13.5.4 Dachgeschoss



Treppenhausflur



Flur



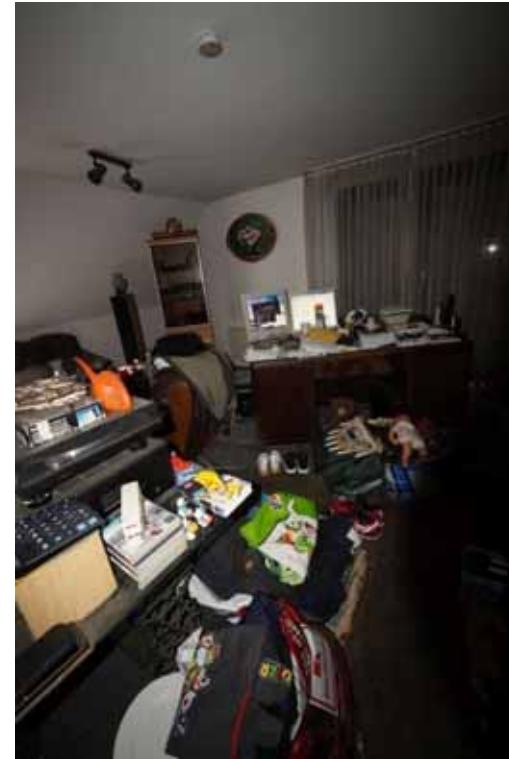
Küche



Schlafen



Bad



Schlafen

Wohnen