

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 58762 Altena, Mondhahnstraße 20



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 10/25

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025
ermittelt mit rd.

220.000,00 €

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke wurden
zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 1059	unbebaut	rd. 3.500,00 €
Flurstück 1180	Einfamilienhaus, Garage	rd. 216.500,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 24
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

29. Dezember 2025

Aktenzeichen: 3542

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Garage.....	17
3.3.1	Gebäudeart und Baujahr	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach).....	17
3.3.3	Zustand des Gebäudes	17
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3.3	Vergleichswertberechnung	23
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	24
4.3.5	Vergleichswert	24
4.4	Bodenwertermittlung.....	26
4.5	Sachwertermittlung	28
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....	28
4.5.3	Sachwertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.4	Verkehrswert (Marktwert).....	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen	44

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse	Mondhahnstrae 20, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 10/25
Wertermittlungsstichtag	20.12.2025
Ortstermin	20.12.2025
Grundbuch	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Dahle, Blatt 785, lfd. Nrn. 4, 5
Katasterangaben	Gemarkung Dahle, Flur 6, Flurstück 1059 (35 m ²) Flurstück 1180 (502 m ²)
Grundstücksfläche	537 m ²
Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr des Gebäudes	1978
Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus	rd. 310 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) Garage	rd. 21 m ²
Wohnfläche	rd. 148 m ²
Bodenwert	rd. 54.200 €
Vergleichswert	rd. 215.000 €
Sachwert	rd. 226.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -15.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 220.000 €
Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 1059: rd. 3.500 € Flurstück 1180: rd. 216.500 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.486 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Mondhahnstrae 20 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Dahle, Blatt 785, lfd. Nrn. 4, 5
Katasterangaben:	Gemarkung Dahle, Flur 6, Flurstücke 1059 (35 m ²) und 1180 (502 m ²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 03.09.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 10/25) vom 25.06.2025 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 10/25) vom 03.09.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	20.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	20.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin, der auf den 09.12.2025 festgelegt wurde, wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 15.11.2025 fristgerecht informiert. Dieser Ortstermin kam jedoch nicht zustande. Er wurde danach am 20.12.2025 durchgeführt.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnte das Bewertungsobjekt grtentils in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt werden konnten der Spitzboden und die Garage von innen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständigen und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025
- Beschluss vom 03.09.2025
- Beschluss vom 25.06.2025

Von der Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Baubeschreibung Einfamilienhaus mit Genehmigungsstempel vom 24.06.1977
- Wohnflächenberechnung Einfamilienhaus mit Genehmigungsstempel vom 24.06.1977
- Grundrisse und Schnitt Einfamilienhaus mit Genehmigungsstempel vom 24.06.1977
- Schlussabnahmeschein Einfamilienhaus mit Garage vom 29.08.1978
- Baubeschreibung der Garage mit Genehmigungsstempel vom 24.06.1977
- Grundriss und Schnitt der Garage
- Grundriss und Schnitt zur Errichtung eines Gartenhauses als Geräteschuppen mit Genehmigungsstempel vom 03.03.1994
- Errichtung einer Terrassenüberdachung - Berechnung der Nutzfläche, Baubeschreibung mit Genehmigungsstempel vom 27.09.2007
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis
- Bodenrichtwertauskunft BORIS-NRW, Stand 01.01.2025
- Immobilienrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2025
- Auskunft zur Erschließung und über die Erschließungsbeiträge vom 03.12.2025, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 18.09.2025, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2025, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 18.09.2025, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.09.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und

die Bergschadensgefhrdung vom 10.10.2025, Bezirksregierung Arnsberg

- Hochwasserkarten vom 10.12.2025, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurde folgende Tätigkeit bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Haustrschlssel wurde mir von einem vom Schuldner benannten Immobilienmakler zugesandt.

Im Unter-/ Kellergeschoss wurde mit dem Ausbau einer Wohnung begonnen, die aber noch nicht fertiggestellt ist. Da sich in der Bauakte hierzu keine Unterlagen für ein Genehmigungsverfahren befinden, ist davon auszugehen, dass dieser Ausbau nicht genehmigt wurde. Genehmigt wurde im Baujahr im Unter-/ Kellergeschoss nur der Ausbau eines Kinderzimmers.

Im Erd- und Dachgeschoss besteht Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.300 Einwohner) Stadtteil Dahle
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Iserlohn (ca. 16 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 21 km entfernt), Hagen (ca. 32 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 6 km entfernt), B 236 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 12 km entfernt), A 46 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 37 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Dahle ist ein Stadtteil im Osten von Altena. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rand von Dahle in einem Wohngebiet. Die Lage ist ländlich. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Dahle, ca. 700 m entfernt; Kindergarten Dahle, in ca. 1 km Entfernung; Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser; offene, 1 bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: Hanggrundstck, von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 23 m

mittlere Tiefe:
ca. 22 m

Grundstücksgröße:
537 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße, öffentliche Straße

Straßenausbau: ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn;
Gehweg einseitig vorhanden;
Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
keine Grenzbebauung der Garage;
grenznahe Bebauung der Gartenhütte;
eingefriedet durch Zäune

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

Hochwassergefährdung: Gemäß den Hochwasserrisikokarten besteht keine Hochwassergefährdung.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten: Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und

Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darberhinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun-
gen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund-
buchauszug vom 02.07.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs
von Dahle, Blatt 785 keine wertbeeinflussenden Ein-
tragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-
buchs verzeichnet sein können, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-
gangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung,
Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht
berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in
kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begns-
tigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und
Mietbindungen sind nicht bekannt.
Auf Anfrage bei der Stadt Altena konnte keine Aus-
kunft erlangt werden.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenver-
zeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß der Aus-
kunft der Stadt Altena keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß der Auskunft der Stadt Altena ist das Bewer-
tungsobjekt nicht dem Denkmalschutz unterstellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flchennut-
zungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-
nutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

sonstige Satzungen: wurden auf Anfrage keine mitgeteilt

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Für das Einfamilienhaus mit der Garage liegt eine Baugenehmigung vor. Nachträglich wurde das Unter-/Kellergeschoss weiter ausgebaut. Hierfür liegen keine Bauzeichnungen und auch keine Baugenehmigung vor. Die Sachverständige geht davon aus, dass nur der Ausbau eines Kinderzimmers im Unter-/Kellergeschoss genehmigt wurde und nicht der Ausbau einer separaten Wohnung.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand der Stadt Altena werden Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zz. geltenden Fassung, nicht mehr erhoben.

Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung (also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zz. nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die Anlagen 5 bis 7 und die nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
Das Objekt steht leer und wird nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert (mit Unter-/Kellergeschossteilausbau); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Umbau:	Das Gebäude befindet sich im Umbau. Es besteht Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf.
Modernisierungen:	• Fenster im Erdgeschoss aus dem Jahr 2018 • neues Bad im Erdgeschoss • neues Bad im Untergeschoss • Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt; Giebel mit Schiefer verblendet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5 und 6;

Unter-/ Kellergeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad und Flur; Heizungsraum und Flur; ca. 14,00 m² Wohnfläche, die

gemäß der Bauakte genehmigt sind.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Essplatz, Balkon, ehemaliges Bad, ehemaliges Kinderzimmer (am Wertermittlungstichtag Bad), Diele, Abstellraum und Windfang; 92,24 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Bad (renovierungsbedrf tig) und Flur; 43,93 m² Wohnfläche

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

Konstruktionsart:	Fertighaus von Streif
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Keller:	Mauersteine, HBL 50/II
Umfassungswände:	Aufbau von innen nach außen: 18 mm Gipskartonplatten 0,1 mm Polyäthylen-Folie 90 mm Holzfachwerk 80 mm Wärmedämmstoff 10 mm Holzspanplatten 20 mm Distanzleisten 8 mm Asbestzementplatten
Innenwände:	Aufbau von innen nach außen: 18 mm Gipskartonplatten 90 mm Holzfachwerk mit 40 mm Wärmedämmstoff 18 mm Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Stahlbetonplatte, Fertigteildecke mit Dämmung; Erd- und Dachgeschoss: Holzbalkendecken mit Dämmung
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stahlbeton, Fertigteiltreppe mit Handlauf <u>Geschosstreppe:</u> Harfentreppe mit Holzstufen, Holzhandlauf
Hauseingänge:	Hauseingangstür aus Leichtmetall/ Kunststoff mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung; Tür im Unter-/ Kellergeschoss aus Leichtmetall/ Kunststoff mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen

Dachschrägen gedämmt;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	lzentralheizung, Flachheizkörper, Handtuchheizkörper in einem Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	berwiegend Laminat, in den Bädern und in der Küche Fliesen
Wandbekleidungen:	berwiegend Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, in den Bädern Fliesen
Deckenbekleidungen:	teils Vertäfelung, teils OSB-Platten ohne Bekleidung, im Flur des Unter-/ Kellergeschosses Betondecke ohne Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, im Erdgeschoss aus dem Jahr 2018, Dachfenster erneuert, ansonsten älter; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holzfurniertren; Zarten überwiegend aus Holz, im Unter-/ Kellergeschoss teils aus Stahl
sanitäre Installation:	<u>Bad Erdgeschoss:</u> Dusche, Hänge-WC, Urinal, Waschtisch, anthrazit

und weiße Sanitärobjekte, mittlerer Ausstattungsstandard, moderne Ausstattung

Bad Erdgeschoss demontiert:
keine sanitären Objekte

Bad Dachgeschoss:
Wanne, Hänge-WC, Waschbecken, renovierungsbedürftig

Bad Unter-/ Kellergeschoss:
Waschtisch, Hänge-WC, Dusche nicht fertiggestellt;
weiße Sanitärobjekte, mittlerer Ausstattungsstandard,
moderne Ausstattung

Küchenausstattung: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: Durch Umbaumaßnahmen sind die Grundrisse im Erdgeschoss und Unter-/ Kellergeschoss individuell. Im Erdgeschoss ist das demontierte Bad ein gefangener Raum und das neue Bad ein Durchgangsraum. Im Unter-/ Kellergeschoss ist der als Küche vorgesehener Raum ein Durchgangsraum und das Bad ein gefangener Raum.

Anmerkung: Erdgeschoss und Dachgeschoss wären als 2 Einheiten nutzbar, wenn im Dachgeschoss Kchenanschlsse installiert würden.

Im Unter-/ Kellergeschoss sollte eine separate Wohnung entstehen. Der Umbau ist noch nicht abgeschlossen. Die Sachverständige geht davon aus, dass diese Umbaumaßnahme nicht genehmigt wurde und evtl. nicht genehmigungsfähig ist.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon

besondere Einrichtungen: zusätzlicher Schornstein für den Anschluss eines Ofens im Wohnzimmer;
ob er vom Schornsteinfeger abgenommen wurde und funktionstüchtig ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:

- teils fehlende Deckenbekleidung (OSB-Platten ohne Tapeten)
- erneuerungsbedürftige und teils fehlende Wandbekleidungen
- teils fehlende Fußleisten

- Durchreiche Küche/ Essplatz nicht fertiggestellt
- fehlende Verkleidung der Dachfenster
- renovierungsbedrftiges Bad im DG
- Feuchtigkeitsflecken an der DG-Decke
- Kellertreppe und Flur davor im Umbauzustand
- fehlende Tür im UG/ KG
- Bad im UG/ KG ist noch nicht vollständig fertiggestellt

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer nicht abgeschlossenen Baumaßnahme. Es besteht Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Putz

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, HBL 50/III
Garagentor:	Stahlschwinger
Dachdecke:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> verschweißt Bitumenbahnen

3.3.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	von außen in etwa ein dem Baujahr entsprechender Zustand
--	--

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Fläche vor der Garage, gepflasterte und überdeckte Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Grasflächen, Geländer auf der Garage, Treppen mit Handlauf, Holzhütte (im schlechten Zustand) Einfriedung (Pflanzsteine, Betonplatten, Zäune)

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 58762 Altena, Mondhahnstrae 20 zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dahle	785	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dahle	6	1059	35 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dahle	785	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dahle	6	1180	502 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV).

Für diese Wertermittlung liegt ein Vergleichsfaktor vor. Der Vergleichsfaktor ist durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Zusätzlich wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) der Verkehrswert mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt, insbesondere weil dieses Einfamilienhaus üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist im Sachwertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung

herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung vom Auftraggeber und der darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 1.450,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.450,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichs-faktor	Bewertungs-ob- jekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.12.2025	1,02	E01
Wohnfläche [m ²]	130-180	148,00	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]	400-800	539	× 1,00	
Wohnlage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Baujahr	1960	1978	× 1,10	E02
Gebäudeart	Einfamilien- haus	Einfamilienhaus	× 1,00	
ergänzende Ge- budeart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungs-stan- dard	einfach/mittel	einfach/mittel	× 1,00	
Garage	enthalten	enthalten	× 1,00	
Modernisierungs- typ	teil-moderni- siert	47 Jahre alt und 4 Moderni- sierungspunkte	× 0,95	E03
Anpassungs-fak- tor			= 1,07	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.450,00 €/m²	
Anpassungsfaktor	× 1,07	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 1.551,50 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge vorläufiger objektspezifisch angepasster Ver- gleichsfaktor	– 0,00 €/m ² = 1.551,50 €/m²	

4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren im Durchschnitt um 1,8% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 2%.

E02 - Baujahr

Die Anpassung erfolgt gema den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 1,10.

E03 - Modernisierungstyp

Die Anpassung erfolgt gema den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverstandigen mit dem Faktor 0,95.

4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.551,50 €/m ²	
Zu-/Abschlage relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.551,50 €/m ²	
Wohnflache [m ²]	× 148,00 m ²	
Zwischenwert	= 229.622,00 €	
Zu-/Abschlage absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 229.622,00 €	
marktubliche Zu- oder Abschlage (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 229.622,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €	
Vergleichswert	= 214.622,00 € rd. <u>215.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2025 mit rd. **215.000,00 €** ermittelt.

Marktubliche Zu- oder Abschlage

Eine zusatzliche Marktanpassung durch marktubliche Zu- oder Abschlage ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmaigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansatzen des Vergleichswertverfahrens bereits berucksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berucksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebaudebeschreibung aufgefuhrten Wertminderungen wegen zusatzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere fur die Beseitigung von Bauschaden

und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-49.000,00 €
Fertigstellung Unter-/ Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (250 €/m² x ca. 195 m² = rd. 49.000 €)	
Weitere Besonderheiten	34.000,00 €
Ausbauzuschlag Unter-/ Kellergeschoss (290 €/m² x BPI von 189,6/100 x 61,64 m² = rd. 34.000 €)	
Summe	-15.000,00 €

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	25 m
Grundstcksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	20.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	537 m ²
Grundstückstiefe	=	22 m
Grundstcksbreite	=	23 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.12.2025	× 1,010	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 101,00 €/m ²	

Fläche (m ²)	500	537	×	0,995	E2
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,000	
Tiefe (m)	25	22	×	1,000	E3
Breite (m)	20	23	×	1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitrags- freier Bodenrichtwert			=	100,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden- richtwert		=	100,50 €/m²	
Fläche		×	537 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	53.968,50 € <u>rd. 54.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025 insgesamt **54.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um rd. 1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt am Wertermittlungstichtag einen Anstieg von rd. 1%.

E2

Das Richtwertgrundstück hat durch die Angabe von Tiefe und Breite (25 m x 20 m) eine Fläche von 500 m². Die Anpassung erfolgt gemäß der einschlägigen Literatur mit dem Faktor 0,995.

E3

Es ist hier keine Anpassung erforderlich. Die Anpassung erfolgt bei der Grundstücksfläche.

E4

Es ist hier keine Anpassung erforderlich. Die Anpassung erfolgt bei der Grundstücksfläche.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Gesamtgrundstcksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflchenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerauentreppen, Eingangstrep-pen und Eingangsberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschlge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aus-sagt – normalen, d. h. Üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrich-tungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstat-tungen 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 Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Nor-malherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebu-den, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungs-kosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND)

vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche

Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	682,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	309,52 m ²	21,06 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.500,00 €	1.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	222.592,64 €	11.214,10 €
Baupreisindex (BPI) 20.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.035,65 €	21.261,93 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.035,65 €	21.261,93 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % 0,4375	linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % 0,4375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.640,60 €	9.302,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 193.942,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 10.666,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 204.609,54 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 54.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 258.609,54 €

Sachwertfaktor x 0,93

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 240.506,87 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 15.000,00 €

Sachwert = 225.506,87 €

rd. 226.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen – BGF) wurde von der Sachverständigen anhand der Grundrisse durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebudefamilienhaus mit Garage

Ermittlung des Gebudefstandards:

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 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	34,0 %	44,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgeme Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Fllungstren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Fllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung
Fubden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Aus- führung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausfüh- rung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenflie- sen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- o- der Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus mit Garage

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [/m ² BGF]
1	655,00	34,0	222,70
2	725,00	44,0	319,00
3	835,00	22,0	183,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,40 gewogener Standard = 2,0			

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 725,40 €/m² BGF

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

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 681,88 €/m² BGF
rd. 682,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschlge in der Höhe geschtzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschtzungen sind insbesondere die im Sachwertmodell angegebenen Kostenkennwerte für besondere Bauteile.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	8.000,00 
Terrassenberdeckung	3.500,00 
Besondere Einrichtungen	0,00 
Summe	11.500,00 

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Geländer	1.000,00 
Besondere Einrichtungen	0,00 
Summe	1.000,00 

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhltnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits

enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und prozentual in ihrem Sachwert geschtzt. Grundlage sind die Angaben im Sachwertmodell.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,50 % der vorläufigen Gebudesachwerte insg. (193.942,69 )	10.666,85 
Summe	10.666,85 

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellgetreu mit 80 Jahren angesetzt. Für die Garage wird die GND wie für das Hauptgebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "blicher 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2018	EG Dachfens- ter
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		Fertigstel- lung
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	1,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1978 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren

Für die Garage wird auch die Restnutzungsdauer wie für das Hauptgebäude angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses

bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 258.600 € ergibt sich demnach ein Sachwertfaktor von 0,93.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum

Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Fertigstellung Unter-/ Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (250 €/m ² x ca. 195 m ² = rd. 49.000 €)	-49.000,00 €
Weitere Besonderheiten • Ausbauzuschlag Unter-/ Kellergeschoss (290 €/m ² x BPI von 189,6/100 x 61,64 m ² = rd. 34.000 €)	34.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (bliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **215.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das **Vergleichswertverfahren** in Form eines geeigneten Vergleichsfaktors und geeigneten Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Dem Vergleichswert wird somit das Gewicht 1,00 beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,00** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,00 (a) × 0,90 (b) = 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[226.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 215.000,000 \times 1,00] \div 1,90 = \text{rd. } \mathbf{220.000,00 \text{ €}}$.

4.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 58762 Altena, Mondhahnstrae 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dahle	785	4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dahle	6	1059

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dahle	785	5

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dahle	6	1180

wird zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025 mit rd.

220.000,00 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

geschtzt.

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke wurden zum Wertermittlungstichtag 20.12.2025 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 1059	unbebaut	rd. 3.500,00 €
Flurstück 1180	Einfamilienhaus, Garage	rd. 216.500,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 29. Dezember 2025



U. Jung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.100,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

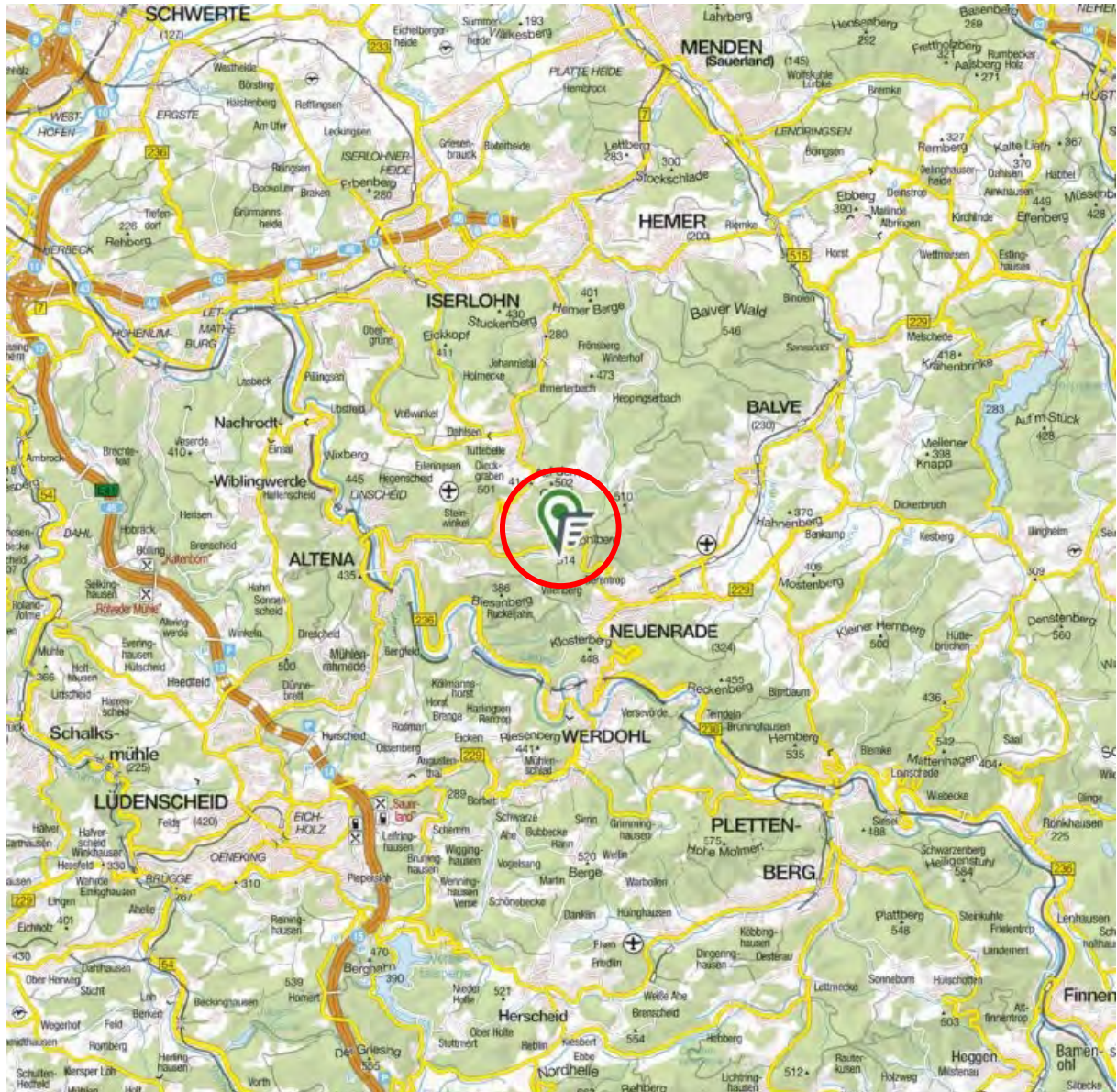
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

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



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 2

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



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus

Rohbaumaen

X Fertigmaen

Auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

rtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächen faktor / Sonder formen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Untergeschoss/ Kellergeschoss							
		+	1,00	10,190	9,974	a/b	101,64	0,00
	Erdgeschoss							
		+	1,00	10,292	10,076	a/b	103,70	0,00
	Dachgeschoss							
		+	1,00	10,292	10,122	a/b	104,18	0,00
Summe							309,52	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							309,52 m²	

Gebäude: Garage

Die Berechnung erfolgt aus

Rohbaumaen

X Fertigmaen

Auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

rtlichem Aufmaß

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächen faktor / Sonder formen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Garage							
		+	1,00	3,410	6,175	a/b	21,06	0,00
Summe							21,06	0,00
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							21,06 m²	

Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss

Wohnzimmer	23,60 m ²
Elternschlafzimmer	18,02 m ²
Kinderzimmer (am Wertermittlungsstichtag Bad)	11,29 m ²
Küche	11,73 m ²
Essplatz	5,99 m ²
Bad + WC (am Wertermittlungsstichtag demontiert)	5,89 m ²
Diele	7,67 m ²
Windfang	4,39 m ²
Abstellraum	1,26 m ²
Balkon zu ca. ¼ der Fläche angerechnet	2,40 m ²
Gesamt	92,24 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer	17,76 m ²
Kinderzimmer	15,22 m ²
Bad + WC (renovierungsbedrfzig)	4,44 m ²
Flur	6,51 m ²
Gesamt	43,93 m²

Wohnfläche EG und DG: 133,77

Unter-/ Kellergeschoss, teilausgebaute Flächen

Kinderzimmer	ca. 14,00 m ²
Flur	8,81 m ²
Flur	4,00 m ²
Hobby/ Keller	19,02 m ²
Keller (am Wertermittlungsstichtag Bad und Küche)	15,81 m ²
Gesamt	ca. 61,64 m²

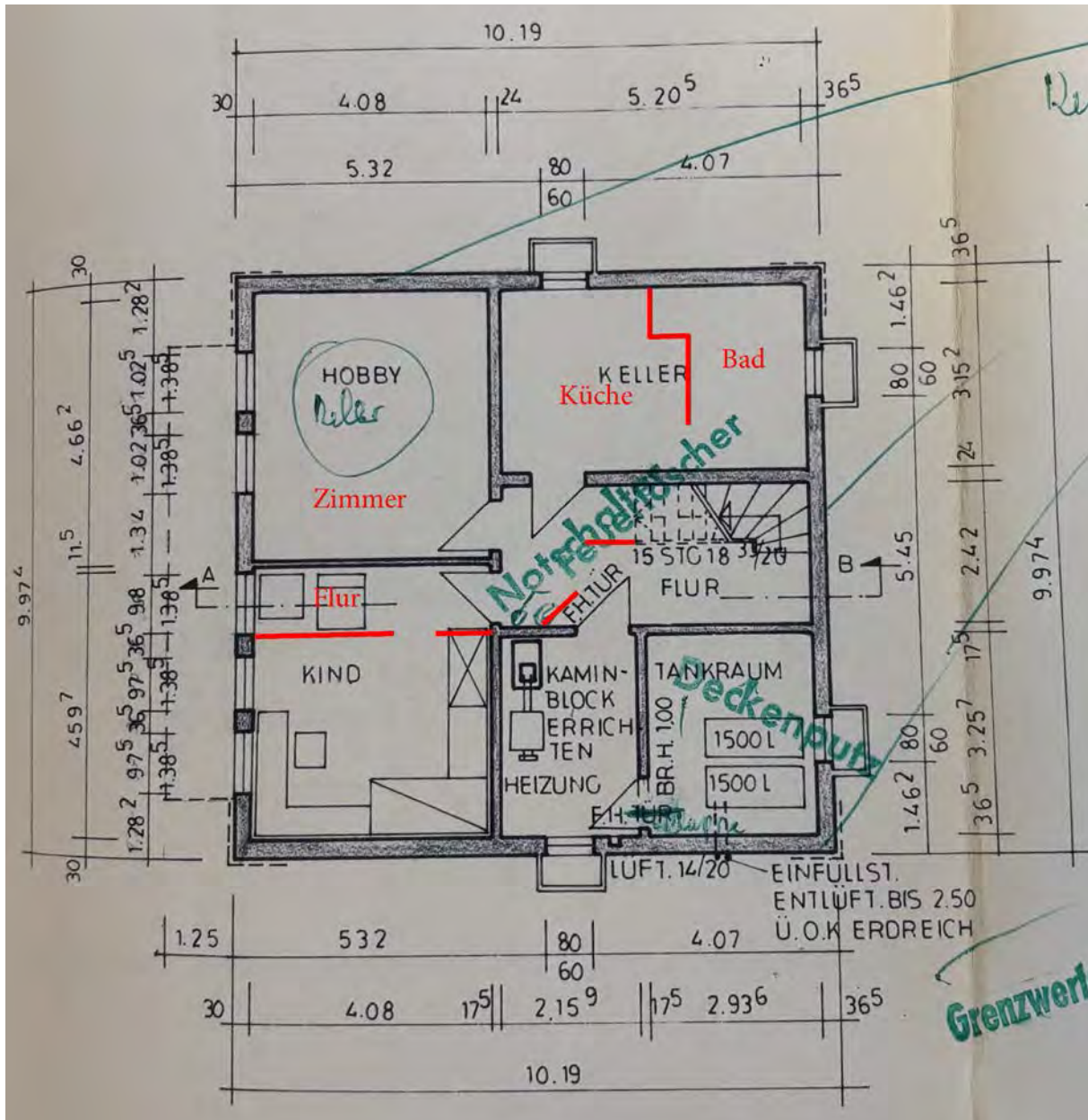
**Wohnfläche EG, DG und UG: 133,77 m² + ca. 14,00 m² = 147,77 rd. 148,00 m²,
genehmigt gemäß Bauakte**

Anlage 6

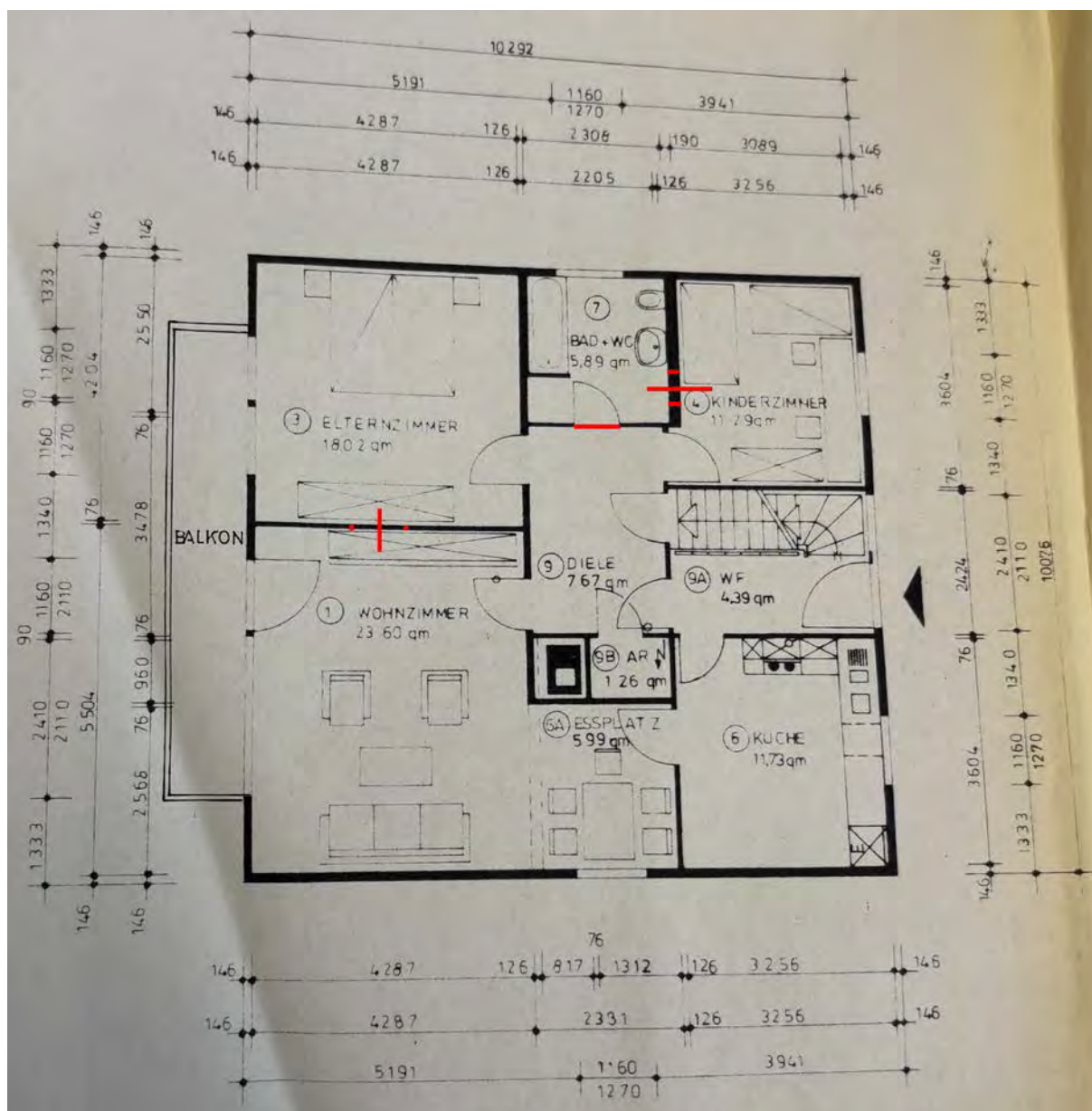
Grundrisse und Schnitt

Die vorherrschenden Veränderungen werden in roter Farbe (nur skizziert) dargestellt.

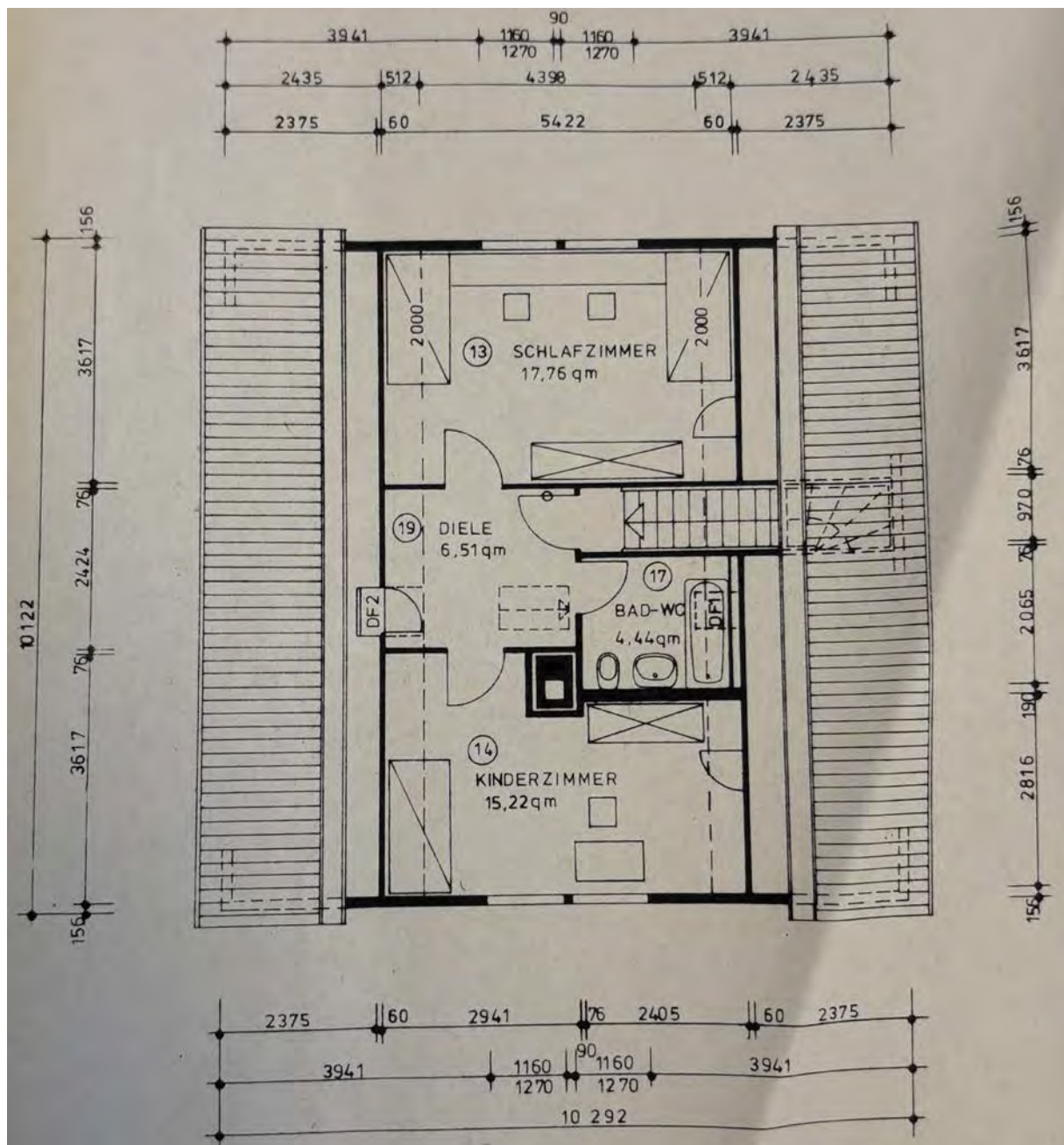
Unter-/ Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



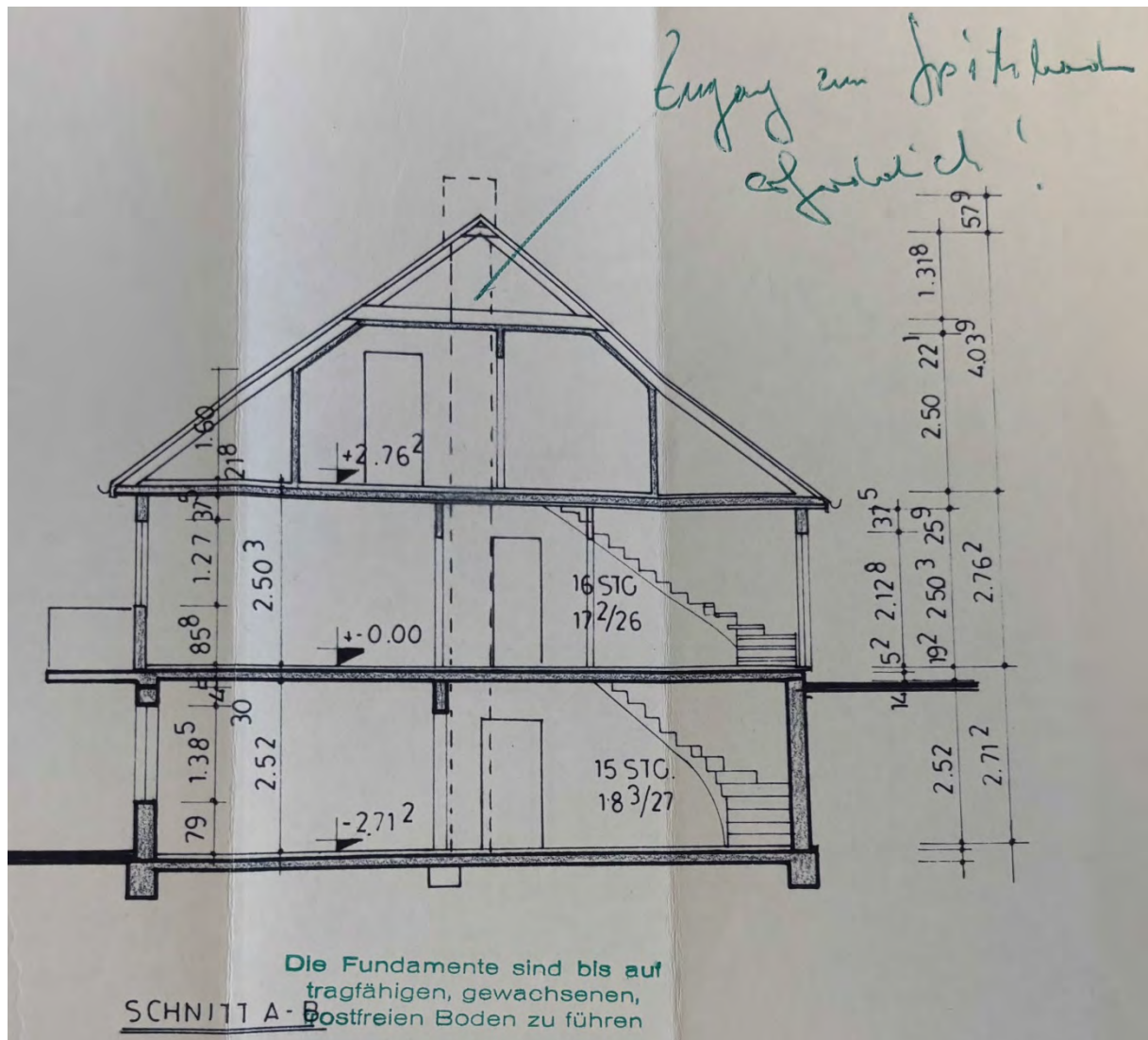
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht mastablich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht/ linke Seite



Vorderansicht/ rechte Seite

Vorderseite – Eingang zum Unter-/ Kellergeschoss



Garage

Treppen zum Hauseingang



Treppen zum Hauseingang

Linke Seite



Gartenseitige Ansicht mit Hauseingang

Hauseingangsbereich mit Treppe zum Dachgeschoss



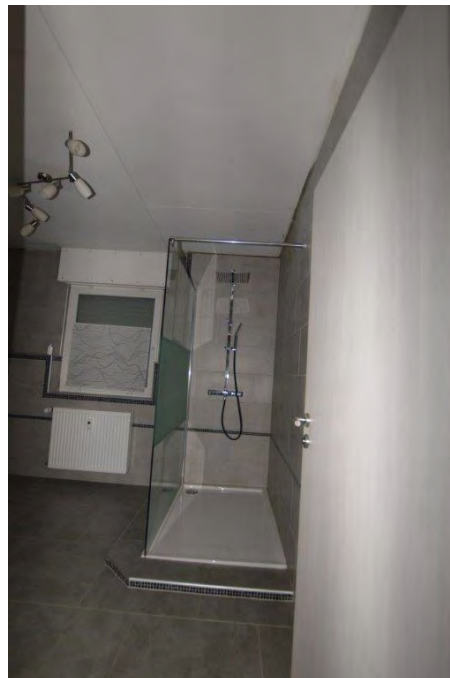
Erdgeschoss – Küche

Erdgeschoss – Essplatz und Küche mit Durchreiche



Erdgeschoss – Wohnzimmer

Erdgeschoss – Elternschlafzimmer



Erdgeschoss – Bad

Erdgeschoss – Bad



Erdgeschoss – ehemaliges Bad

Dachgeschoss – Zimmer



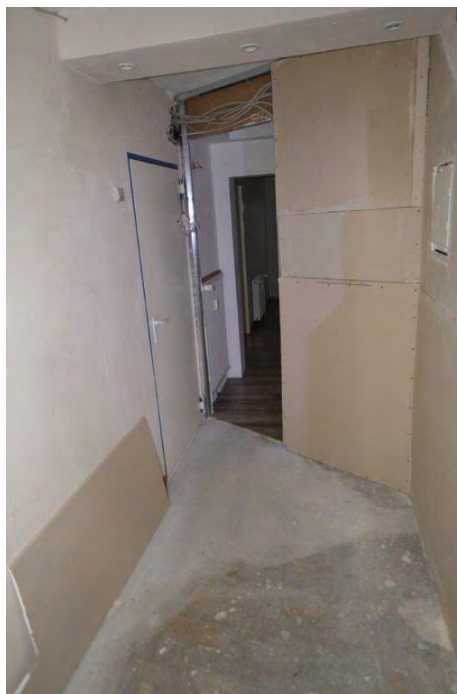
Dachgeschoss – Zimmer

Dachgeschoss – Zimmer



Dachgeschoss – Bad

Treppe zum Unter-/ Kellergeschoss



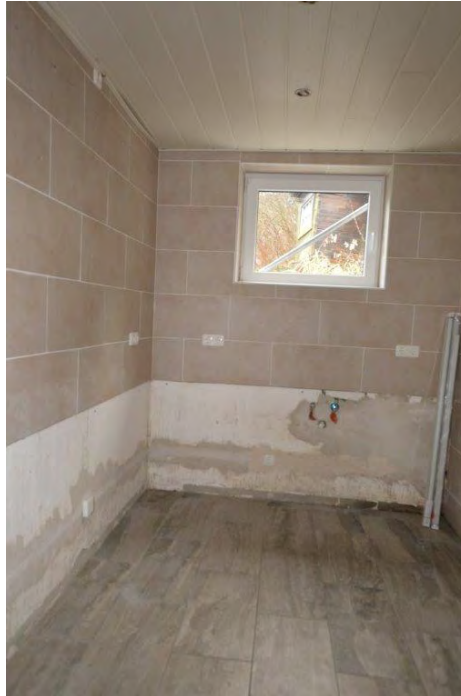
Unter-/ Kellergeschoss – Flur

Unter-/ Kellergeschoss – Flur mit Hauseingang



Unter-/ Kellergeschoss – Kinderzimmer

Unter-/ Kellergeschoss – Küche



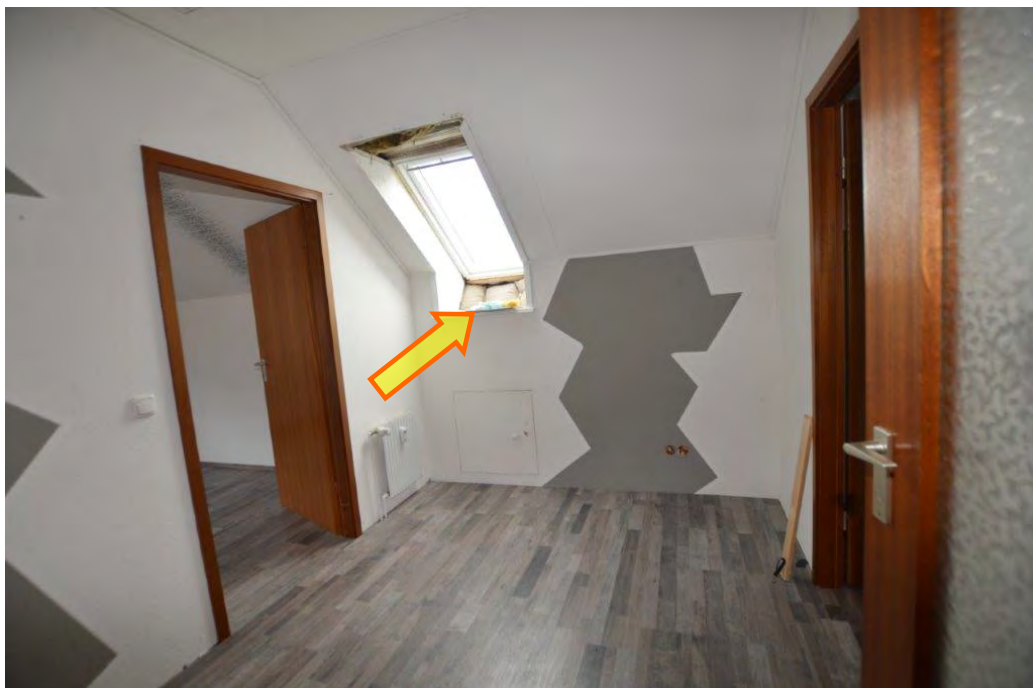
Unter-/ Kellergeschoss – Bad

Unter-/ Kellergeschoss – Heizungsanlage



Unter-/ Kellergeschoss – Öltanks

Feuchtigkeitsschäden an der Decke im Dachgeschoss



Fehlende Fensterverkleidung im Dachgeschoss