
Gutachten

über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in

| 58540 Meinerzhagen, Mühlhofs 11



Wertermittlungstichtag | 29.08.2023 (Ortstermin)

Qualitätstichtag | 29.08.2023

Gutachten-Nr. | W-23-23

Datum der Bearbeitung | 20.09.2023

Verkehrswert | 168.000,00 € - ohne Berücksichtigung Kanalrecht

02. Inhaltsverzeichnis

01.	Deckblatt	1
02.	Inhaltsverzeichnis	2
03.	Allgemeine Angaben	3
04.	Grundlagen der Wertermittlung	4
05.	Grundstücksmerkmale	5
06.	Gebäudemerkmale	11
07.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
08.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
09.	Bodenwert	19
10.	Ertragswert	21
11.	Verkehrswert	25
12.	Anlagen	
	01. Auszug Liegenschaftskarte	
	02. Auskunft Baulastenverzeichnis	
	03. Auskunft Altlastenkataster	
	04. Auskunft Erschließung	
	05. Auszug Flächennutzungsplan (Stadt Meinerzhagen/ Geodatenportal)	
	06. Auskunft Wohnungsbindung	
	07. Bauzeichnungen	
	08. Fotodokumentation	

03. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt – bestehend aus 3 Gebäudeteilen. Gebäudeteil 1: Wohnhaus (2 Wohnungen) – Bj. ca. 1948 (urspr. Nähereigebäude) Gebäudeteil 2: Wohnhaus (1 Wohnung mit Nebenräumen – Bj. ca. 1949) Gebäudeteil 3: Anbau Betrieb (ehemalige Näherei/ Weberei) – Bj. ca. 1953 Das Bewertungsobjekt konnte rückseitig nicht besichtigt werden aufgrund der Topographie.
Auftraggeber	Amtsgericht Meinerzhagen, Gerichtsstraße 14, 58540 Meinerzhagen
Auftragsdatum	24.07.2023
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren 002K 011/23
Ortstermin	29.08 2023
Mieter*in / Pächter*in	im Ortstermin: Leerstand; somit vermutlich keine Mieter
Gutachten- ausfertigungen	4-fach
Seitenanzahl	1 - 25 zzgl. Anlagen

04. Grundlagen der Wertermittlung

Verkehrswertdefinition gem. Baugesetzbuch §194

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

Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Ermächtigung des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Bundesregierung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für das gesamte Bundesgebiet Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erlassen. Die angeführten Verfahren lauten unter anderem:

- Vergleichswertverfahren
(Wertermittlung durch Preisvergleich vorliegender Kaufpreise)
- Sachwertverfahren
(Wertermittlung nach dem Bodenwert und den Herstellungskosten)
- Ertragswertverfahren
(Wertermittlung nach dem erzielbaren Ertrag)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind unter anderem das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstückmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst.

Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Hierzu gehören der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks sowie die Lagemerkmale

Grundlagen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.10.1990

05. Grundstücksmerkmale

Lage	Makrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt in Meinerzhagen-Valbert. Meinerzhagen liegt im südlichen Märkischen Kreis (NRW), hat ca. 20.000 Einwohner und ist über die Bundesstraße 54 und die Autobahn 45 (Sauerlandlinie) verkehrsmäßig erschlossen.	
	Mikrolage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einer landschaftlich reizvollen Lage.</p> <p>Die Umgebung ist von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt.</p> <p>In der nahen Umgebung verläuft ein Bach.</p> <p>Die Lister- und die Biggetalsperre liegen in der näheren Umgebung.</p> <p>Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Zentrum von Valbert sowie im Zentrum von Meinerzhagen und Attendorn.</p> <p>Entfernungen: Zentrum Valbert: ca. 4 km Zentrum Meinerzhagen: ca. 13 km Zentrum Attendorn: ca. 9 km Autobahn 45: ca. 10 km Nächste Bushaltestelle: fußläufig</p>	
Kataster	Gemarkung:	Valbert	
	Flur:	19	
	Flurstück(e):	200 201 202	Größe: 140 m ² 905 m ² <u>846 m²</u> <u>1.891 m²</u>

Grundbuch

Amtsgericht: Meinerzhagen
Grundbuch von: Valbert

Blatt: 1146

Abt. II Rechte und
Belastungen:

Lfd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) mit Schutzstreifen für die Stadt Meinerzhagen – eingetragen am 18.05.2000

- Flurstücke 201 und 202

Die wirtschaftliche Wertminderung wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ausgewiesen.

Lfd. Nr. 7:

Eröffnung Insolvenzverfahren (Nachlass) – eingetragen am 10.05.2022

- ohne Wertansatz-

Lfd. Nr. 8:

Anordnung Zwangsversteigerung – eingetragen am 02.06.2023

- ohne Wertansatz -

Herrschermerkmale im Bestandsverzeichnis:

keine

Bauplanungsrecht

(lt. Auskunft der Stadt Meinerzhagen vom 02.08.23)

Vorbereitende
Bauleitplanung

Flächennutzungsplan: Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen liegt das Grundstück teilweise in einem Dorfgebiet und teilweise in einer Waldfläche.

Naturschutzgebiet: nein

Wasserschutzgebiet: nein

Landschaftsschutzgebiet: teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet

Überschwemmungsgebiet: nein

Sonstiges: keine Belange des Denkmalschutzes;
keine Erhaltungssatzung

Verbindliche
Bauleitplanung

Unbeplanter Innenbereich:
(BauGB§34) Für den bebauten Teil des Grundstücks:
Es besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB, d. h., dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Außenbereich:
(BauGB§35) Für den unbebauten Teil des Grundstücks

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung: (Bauakte des Märkischen Kreises)	Gebäudeteil 1: Nähereigebäude Gebäudeteil 2: Kleinwohnhaus Gebäudeteil 3: Anbau Betrieb (Näherei/ Weberei)	BG ca. 1948 BG ca. 1949 BG ca. 1953
--	---	---

Abweichende tatsächliche Nutzung / Bebauung:

Gebäudeteil 1 – ursprüngliches Nähereigebäude

In dem ursprünglichen Nähereigebäude befinden sich 2 Wohnungen.
Eine Nutzungsänderungsgenehmigung wurde in der Bauakte des Märkischen Kreises nicht vorgefunden.
Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass die Nutzungsänderung baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Gebäudeteil 3 – Anbau Betrieb (Näherei/ Weberei)

Der Gebäudeteil wird zurzeit als Lager genutzt.
Eine Nutzungsänderungsgenehmigung wurde in der Bauakte des Märkischen Kreises nicht vorgefunden.
Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass die Nutzungsänderung baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Baulasten

Laut Auskunft des Märkischen Kreises vom 02.08.23 sind Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks nach der Landesbauordnung NRW im Baulastenverzeichnis der Stadt Meinerzhagen nicht eingetragen.

Erschließung (lt. der Auskunft der Stadt Meinerzhagen vom 04.08.2023)

Erschließungszustand	Das zu bewertende Grundstück ist an eine öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße) angebunden und somit öffentlich erschlossen.
Erschließungsbeiträge	Es fallen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) an, da es sich um eine Kreisstraße handelt.
Straßenbau	Bei der Straße „Mühlhofe“ handelt es sich im Bereich des Bewertungsobjektes um eine zweispurige, asphaltierte Straße ohne Gehweg.
Wasserversorgung	vorhanden
Stromversorgung	vorhanden
Schmutzwasser	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Regenwasser	versickert auf dem Grundstück

Grundstückszuschnitt	<p>Form: unregelmäßig (gem. Anlage 1/ Auszug Liegenschaftskataster)</p> <p>Straßenfrontlänge: ca. 76 m</p>
Topographie	<p>Nach Nord/ Osten ansteigend</p>
Baugrund	<p>Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grundwassereinflüsse wird unterstellt.</p>
Altlasten	<p>Laut Auskunft des Märkischen Kreises vom 02.08.23 ist das Grundstück weder im Kataster für altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.</p> <p>Eine abschließende verbindliche Aussage, dass die Fläche "altlastenfrei" ist, kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, da hier lediglich der aktuelle Erfassungsstand wiedergegeben wurde.</p> <p>Es werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt</p>
Wohnungsbindung	<p>Laut Auskunft des Märkischen Kreises vom 02.08.23 unterliegt das Objekt nicht der Wohnungsbindung.</p>

06. Gebäudemerkmale

Allgemeines

Der Gutachter geht davon aus, dass die von Seiten der Eigentümer bzw. sonstiger Inhaber von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz sowie Isolation gegen Feuchtigkeit vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß sowie schadstoffbelastete Materialien (Asbest, Formaldehyd, etc.).

Baumängel und Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, als die Konstruktionen einsehbar und nicht verkleidet oder verstellt waren. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Insoweit erhebt dieses Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die für Baumängel und Bauschäden angegebenen Beträge sind wirtschaftliche Werte zur Verkehrswertfindung. Sie werden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch sein mit den Kosten durchzuführenden Reparaturarbeiten.

Haustechnische Anlagen werden als funktionsfähig unterstellt, da eine Überprüfung in der Regel nicht durchgeführt werden kann.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Trinkwasserverordnung und Abwasseranlagen wurden nicht angestellt.

Die Baubeschreibung wird nur insoweit erstellt, wie sie für die Beurteilung im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Die formelle (baurechtliche) und materielle Legalität der Bauteile wird unterstellt.

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen in massiver Bauweise errichteten Gebäudekomplex - bestehend aus 3 Gebäuden.</p> <p><u>Gebäude 1:</u> Es handelt sich um ein I-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Ursprünglich wurde das Objekt als Nähereigebäude genehmigt. Es befinden sich 2 Wohnungen in dem Objekt – eine Wohnung im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss.</p> <p><u>Gebäude 2:</u> Es handelt sich um ein I-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Objekt befindet sich 1 Wohnung sowie separat zugängliche Nebenräume.</p> <p><u>Gebäude 3:</u> Es handelt sich um einen an Gebäude 1 und 2 angebauten I-geschossigen Betrieb (ehemalige Näherei/ Weberei). Der Gebäudeteil wird z.Zt. als Lager genutzt. Der Zugang erfolgt aus der Erdgeschosswohnung des Gebäudes 1.</p>
Baujahr	<p>ca. 1948 bis 1953</p> <p>fiktives Baujahr: 1963 (aufgrund der in Teilbereichen vorgenommenen Modernisierungen)</p>
Nutzung	<p>gemischt (wohnwirtschaftlich und Lager)</p>
Aufteilung	<p>gem. den beiliegenden Grundrissen (Anlage 07)</p>
Wohnfläche	<p><u>Gebäude 1:</u> Erdgeschoss: ca. 134 m² Dachgeschoss: ca. 105 m²</p> <p>Gebäude 2: ca. 65 m²</p>
Nutzfläche	<p>Gebäude 2 – Nebenräume: ca. 20 m²</p> <p>Gebäude 3: ca. 140 m² (Lager)</p>
Besondere Bauteile	<p>Dachgauben (Gebäude 1)</p>
Gutachten-Nr.:	<p>W-23-23</p>

Modernisierungsgrad | Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (u.a. Fenster teilweise, Bäder teilweise)

Energetische Merkmale | baujahrestypisch

Sonstige Anlagen | ältere Pergola vor Gebäude 2 – ohne Wertansatz

Allgemeines	<p>Die nachfolgende Baubeschreibung gibt den wesentlichen Ausstattungsstandard wieder und kann in Teilbereichen örtlich abweichen.</p> <p>Gebäude 1: Wohnhaus (ursprüngliches Nähereigebäude) Gebäude 2: Kleinwohnhaus mit Nebenräumen Gebäude 3: Lager</p>
Bauausführung	<p>Außenwände: massive Bauweise, verputzt, gestrichen</p> <p>Dach: 1: Satteldach, Tonziegel, teilweise ungedämmt 2: Satteldach, Tonziegel 3: Pultdach, Holzschalung, Eindeckung mit Bitumenbahnen</p> <p>Fenster: 1: Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2: Kunststofffenster mit Isolierverglasung – teilweise Rollläden, Dachflächenfenster aus Holz 3: einfache Fenster - vergittert</p> <p>Türen: 1: einfache Türen – teilw. keine Türen 2: einfache Holztüren 3: keine Türen</p> <p>Decken: 1: Massiv- und Holzdecken 2: Massiv- und Holzdecken 3: keine Decken</p> <p>Treppen: 1: massive Treppen, Holztreppe zum Dachgeschoss 2: Holztreppe mit Teppichbelag, Holzgeländer 3: keine Treppen</p> <p>Fußböden: 1: Teppichboden, Laminat, Fliesen 2: Teppichboden, Laminat, Fliesen 3: Estrich/ Betonboden</p> <p>Sanitär: 1 EG: 1 Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, raumhoch gefliest 1 DG: 1 Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Doppelwaschbecken, raumhoch gefliest 2: Gäste-WC: WC und Waschbecken Bad: Dusche, WC und Waschbecken 3: kein Bad</p> <p>Heizung: 1 und 2: einfache Ölheizungen; Tank im Keller; teilweise Einzelöfen (Gebäude 1); einfache Heizkörperinstallation – in Teilbereichen modernisiert</p>

	Elektrik	baujahrestypisch
	Außenanlagen:	naturbelassen, teilweise befestigte Flächen Flurstück 201: überwiegend Böschung mit Bewuchs
	Nebengebäude:	keine
	Zubehör:	Möbel und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.
	Sonstiges:	Das Bewertungsobjekt ist in Teilbereichen „vermüllt“ (u.a. Lager, Keller, Wohnung EG im Gebäude 1) Die Kosten für eine Entsorgung werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.
Bauschäden / Baumängel	<p>Allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungstau am Gesamtobjekt.</p> <p>Exemplarisch sind zu nennen: Dachflächenfenster, Gauben, Haustechnik (Heizung und Elektrik), Außenanstrich und Außenanlagen.</p> <p><u>Gebäude 1:</u> Erdgeschoss: aufgrund der einfachen Ausstattung sind umfangreiche Arbeiten erforderlich (u.a. Sanierung Bad, Wand- und Bodenbeläge, Türen, Heizkörper etc.) Dachgeschoss: in Teilbereichen sind Maler- und allgemeine Instandhaltungsarbeiten erforderlich</p> <p><u>Gebäude 2:</u> in Teilbereichen sind Maler- und allgemeine Instandhaltungsarbeiten erforderlich</p> <p><u>Gebäude 3:</u> Aufgrund der „Vermüllung“ kann der Sanierungsumfang nicht festgelegt werden.</p> <p>Für die Bauschäden/ Baumängel wird unter dem Punkt 07. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine wirtschaftliche (marktkonforme) Wertminderung handelt und nicht um die tatsächlichen Kosten.</p>	
Schadstoffe	Es wird eine schadstofffreie Bausubstanz unterstellt.	

Daten Bewertungsobjekt

Grundlagen | Ortstermin am 29.08.2023
Bauakte des Märkischen Kreises

Bauteil | Gebäudekomplex
(Kleinwohnhaus, Wohnhaus, Lager)

ca

Baujahr | fiktiv 1963 (aufgrund des Objektzustands)

Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 20 Jahre

Geschosse | Gebäude 1 – Wohnhaus: Keller teilweise, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Gebäude 2- Kleinwohnhaus: Kellergeschoss teilweise, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Gebäude 3 – Lager: I-geschossig

Anzahl Wohnungen | insgesamt 3

Wohnfläche gesamt ca. | Gebäude 1 – Wohnhaus: EG ca. 134 m²; DG: ca. 105 m²
Gebäude 2 – Kleinwohnhaus: ca. 65 m²

Nutzfläche gesamt ca. | Gebäude 2 – Nebenräume: ca. 20 m²
Gebäude 3 – Lager: ca. 140 m²

07. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Wirtschaftl. Zu-/ Abschlag
07.1	Bauschäden/ Baumängel gem. Seite 15 des Gutachtens	40.000,00 €
07.2	<p><u>Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 6 – Kanalleitungsrecht:</u></p> <p>Gem. Eintragungsbewilligung verläuft das Kanalrecht an der westlichen Grundstücksgrenze (parallel zur Straße) mit einer Länge von ca. 50 m. Der Schutzstreifen beträgt 4 m. Somit handelt es sich um eine Fläche von ca. 200 m². Die Fläche darf nicht bebaut werden.</p> <p>Ersatzwert/ wirtschaftliche Wertminderung:</p> <p>200 m² x 30,00 €/m² = <u>6.000,00 €</u></p> <p>- wird beim Verkehrswert nicht berücksichtigt -</p>	

08. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Punkt 04 dieses Gutachtens wurden das

- Sachwertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Vergleichswertverfahren
- genannt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt.

Objekte dieser Art werden als Anlageobjekte erstellt bzw. erworben. Die Kapitalisierung von Mieteinnahmen - unter der Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten - führt zum

Ertragswertverfahren.

Der Ertragswert wird nach Maßgabe der §§ 27 ff unter Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Faktoren ermittelt.

Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinses: gem. Grundstücksmarktbericht.

09. Bodenwert

Allgemeines

Die Bewertung des Grund- und Bodens wird gemäß §§ 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt.

Der Wert des Bodens ist im Allgemeinen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, werden auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preis von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht zulässig.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine ausreichenden Kauffälle/Vergleichsgrundstücke vor.

Aus diesem Grunde wird eine Bodenwertermittlung anhand vorliegender Bodenrichtwerte durchgeführt.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u. a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe.

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss des Märkischen Kreises ermittelt und aus BorisplusNRW übernommen.

70,00 € / m² (erschließungsbeitragsfrei)
- für den bebaubaren Teil -

Das Richtwertgrundstück weist zum Stichtag 01.01.2023 folgende wertbestimmende Merkmale auf:

Nutzungsart	:	Mischgebiet
Grundstückstiefe	:	30 m
Grundstücksbreite	:	25 m
Geschossigkeit	:	II
Entwicklungszustand	:	baureif

Bodenwert

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert somit:

Für die Flurstücke 200 und 202 wird der Bodenrichtwert in Höhe von 70,00 €/m² für angemessen erachtet.

Für das Flurstück 201 (Böschung mit Bewuchs) wird ein Bodenwert in Höhe von 5,00 €/m² für angemessen erachtet.

Flurstück 200: 140 m² x 70,00 €/m² = 9.800,00 €
 Flurstück 202: 846 m² x 70,00 €/m² = 59.220,00 €
 Flurstück 201: 905 m² x 5,00 €/m² = 4.525,00 €
73.545,00 €

Bei den Flurstücken 200, 201 und 202 handelt es sich aufgrund der Überbauung (gem. Auszug Liegenschaftskataster/ Anlage 1) um eine wirtschaftliche Einheit.

10. Ertragswert

Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ff der ImmoWertV vom 14.07.2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marküblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien.

Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Die jährlichen Erträge (Jahresrohertrag) des Grundstücks werden um diejenigen Bewirtschaftungskosten vermindert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstücks ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes- ohne selbstständig nutzbare Teilflächen- zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Hieraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Unter Berücksichtigung der Marktanpassung (i.d.R. im Liegenschaftszins enthalten) und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Ertragswert.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die ImmoWertV verwiesen.

Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird; er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Ertragswertverfahren

Grundlagen

Bauteil | gemischt genutztes Objekt

Marktüblich erzielbare Erträge

Unter Beachtung der wertbildenden Merkmale hält der Gutachter – nach Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln- folgende monatliche Mietansätze für erzielbar. Dieser Mietansatz versteht sich ohne die gemeinhin üblichen Umlagen / Nebenkosten und wird in Anlehnung an den gültigen Mietsspiegel ermittelt.

Wohnen

- einfache bis mittlere Wohnlage
- Baujahr: bis 1964
- Mietspanne: 3,85 €/m² bis 4,40 €/m²

Berechnung der Erträge

Bereich	Fläche ca. m ²	Mietansatz €/ m ²	Monatsmiete €
Gebäude 1 Whg EG	134	3,80 (sehr einfach und dunkel)	509,20
Whg DG	105	4,40	462,00
Gebäude 2 Wohnen	65	4,40	286,00
Nebenräume	20	3,00	60,00
Gebäude 3 Lager	140	1,50	210,00
Monatsmiete gesamt			1.527,20

Bewirtschaftungskosten	<p>Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt.</p> <p>Die Bewirtschaftungskosten sind die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen z.B. Verwaltung- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind.</p>
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	<p>Der Liegenschaftszinssatz ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.</p> <p>Der Liegenschaftszinssatz von 4 % wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Märkischen Kreises im Marktbericht 2023 erfassten Werte festgelegt und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst.</p>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<p>Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus der Restnutzungsdauer und dem gewählte Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.</p> <p>Die Restnutzungsdauer von 20 Jahren wird aufgrund des Alters, des Objektzustandes und der Einschätzung des Sachverständigen festgelegt.</p>

Berechnung Ertragswert

Monatsmiete	1.527,20	€	
Jahresrohertrag			18.326,40 €
Bewirtschaftungskosten:			
- Verwaltungskosten		€	
- Instandhaltungskosten € / m ² / Jahr		€	
- Mietausfallwagnis		€	
Bewirtschaftungskosten insgesamt 30%	-		5.497,92 €
Jahresreinertrag des Grundstücks			12.828,48 €
Verzinsung des rentierenden Bodenwertes			
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,00	%	
Rentierender Bodenwert	73.545,00	€	
Bodenwertverzinsungsbetrag	-		2.941,80 €
Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen			9.886,68 €
Kapitalisierung des Reinertrages			
Zinssatz	4,00	%	
Restnutzungsdauer	20,00	Jahre	
Vervielfältiger	13,59		
Ertragswert der baulichen Anlage			134.359,98 €
Bodenwert	+		73.545,00 €
Vorläufiger Ertragswert			207.904,98 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Pkt. 07):			40.000,00 €
Ertragswert			167.904,98 €

11. Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt

In 58540 Meinerzhagen, Mühlhofe 11

wird aufgrund der Wahl des Wertermittlungsverfahrens, der Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Besonderheiten des Objektes der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag mit

| 168.000,00 Euro

In Worten: **ehundertundachtundsechzigtausend Euro**

festgelegt.

Das Kanalrecht (Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 6) wurde im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung außerhalb des Zwecks des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben.

Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Halver, den 16.10.2023

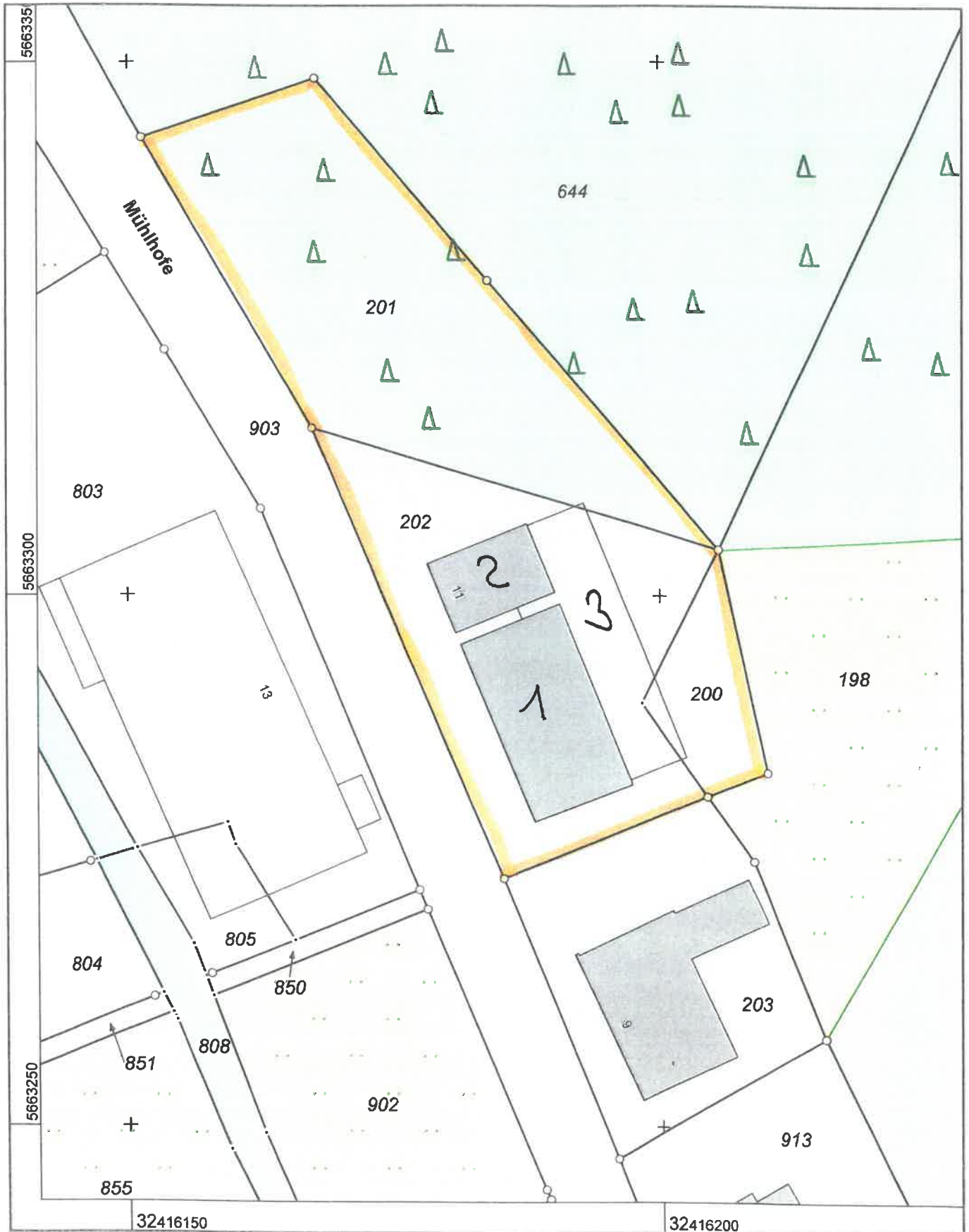
Dirk Eicker
Diplom-Ingenieur Architekt
Mitglied der Architektenkammer NRW

Sandra Eicker
Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten

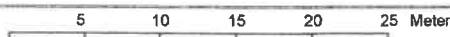


Flurstück: 202 u.a.
Flur: 19
Gemarkung: Valbert
Mühlhofe 11, Meinerzhagen

Erstellt: 03.08.2023

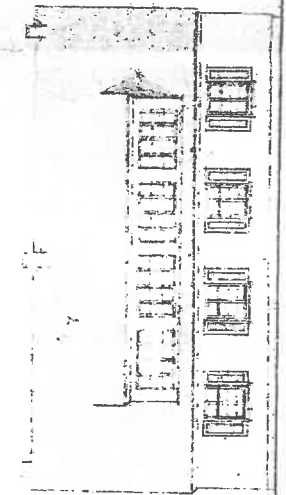


Maßstab 1 : 500



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Plan der Gebäude 1 und 2, die im Bereich der ...
 für die ...



Grundriss

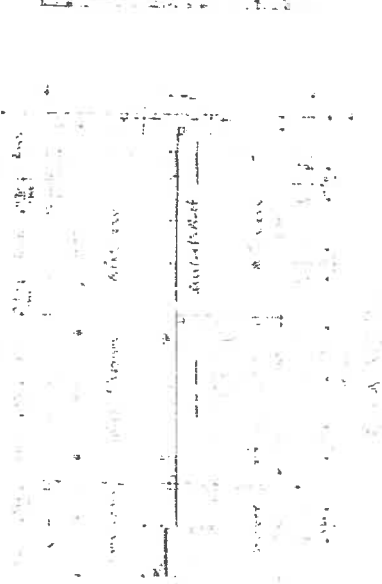
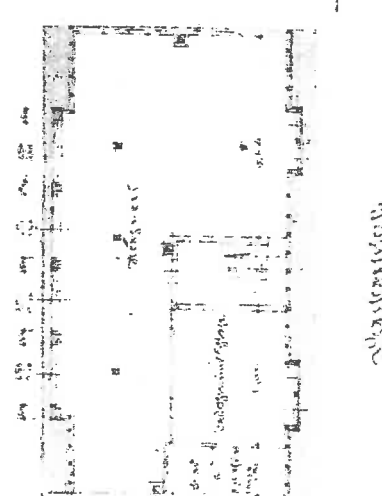
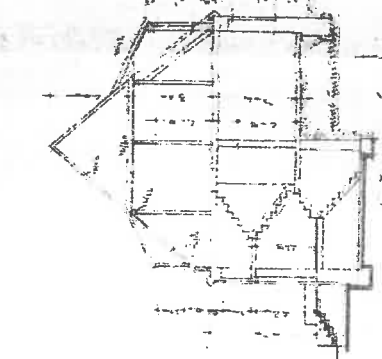


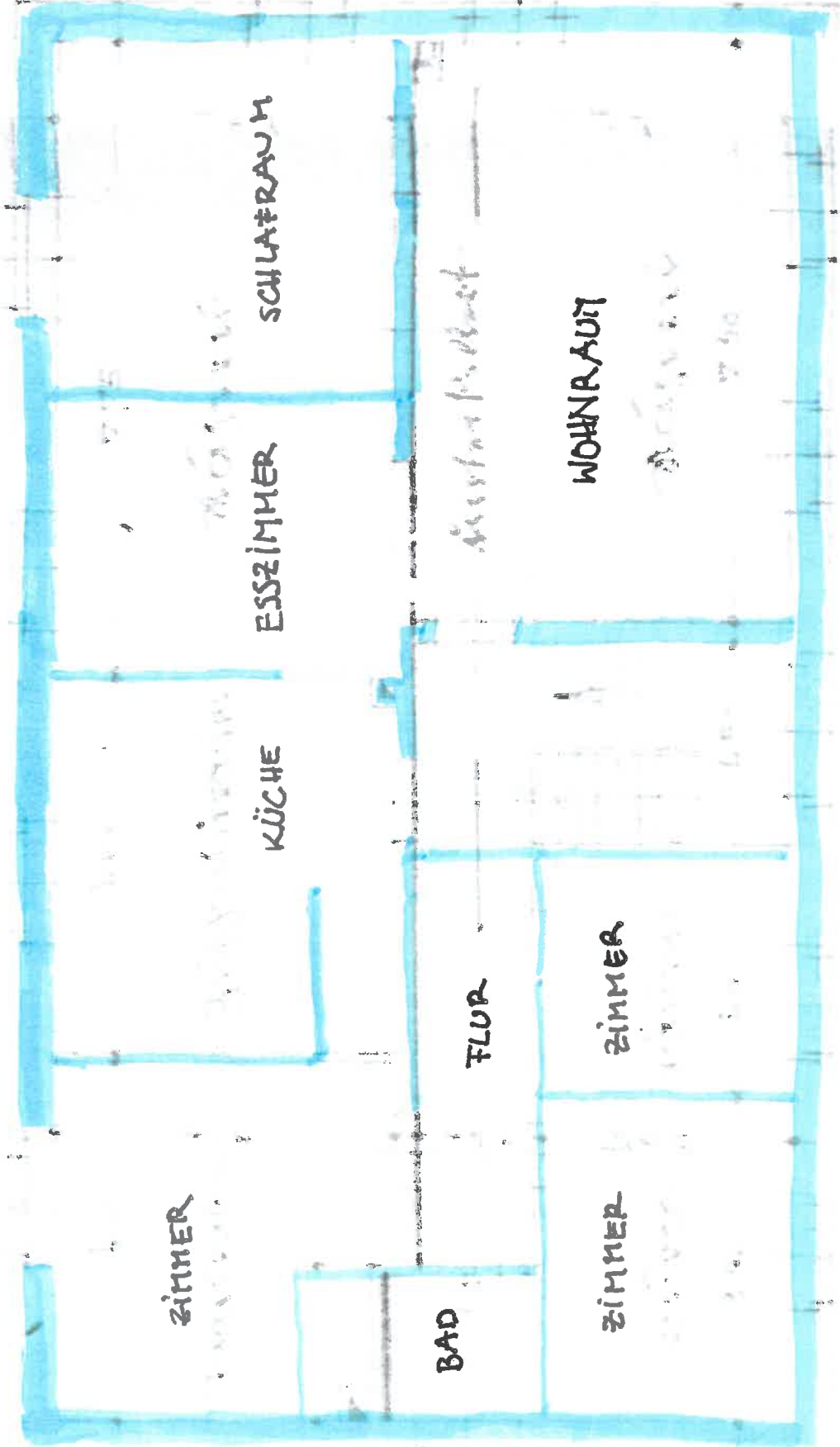
Grundriss



Grundriss

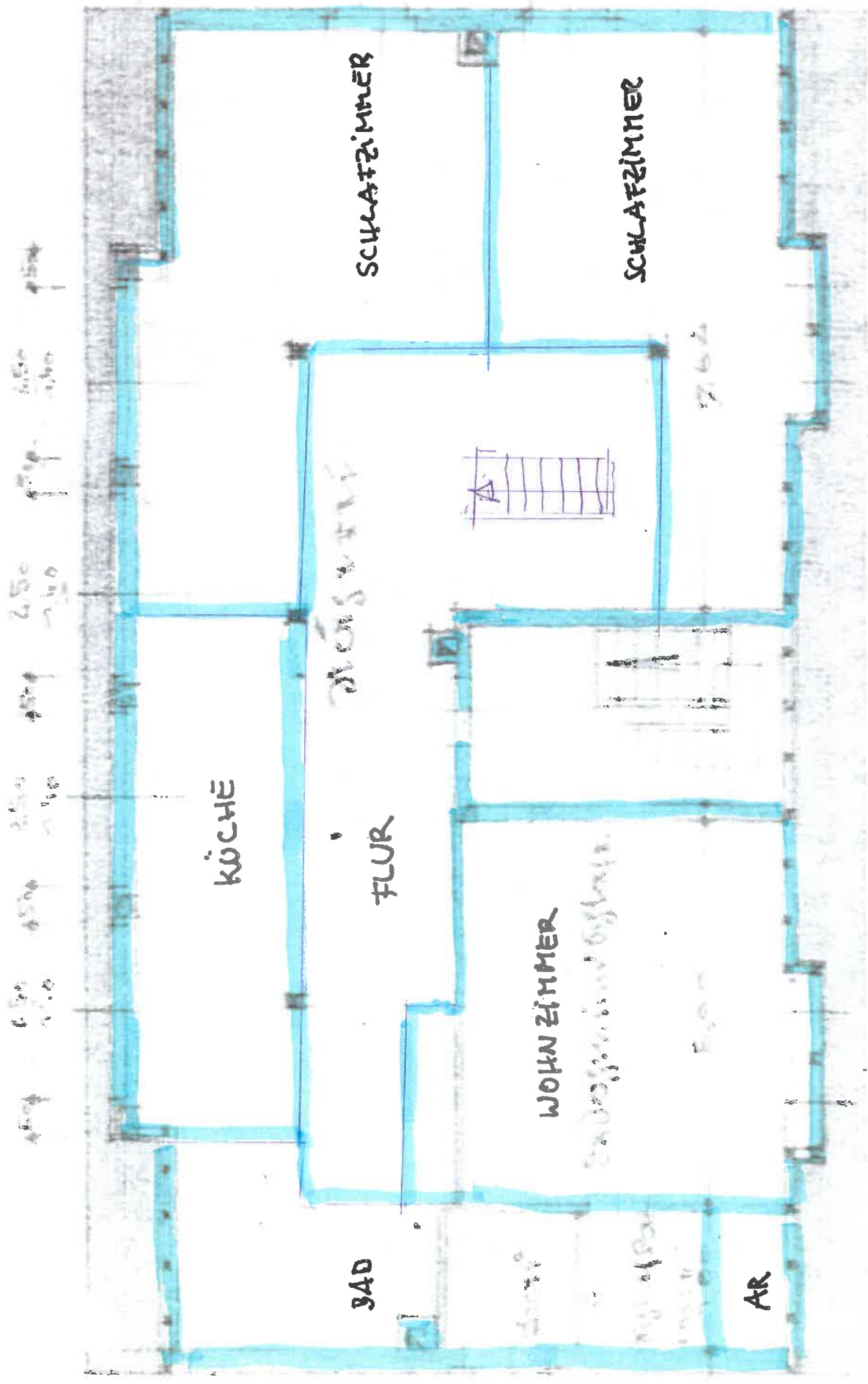
Beauftragt durch:
 Abt. 17
 Kreisbauamt Altona
 v. A. ...
 ...
 ...
 ...





o.H.

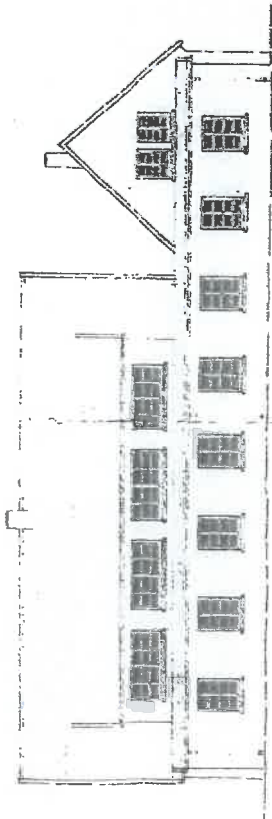
Handwritten text, possibly a signature or name, written in pencil at the bottom of the page.



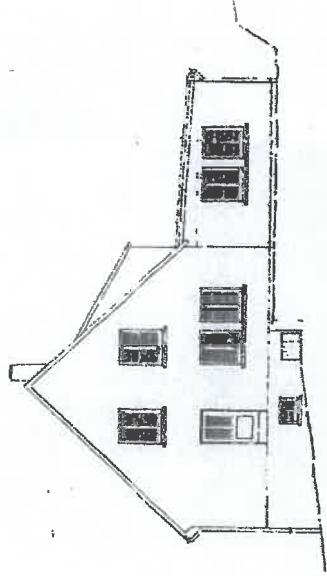
o.H.

SOFFITENKORB

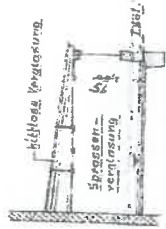
- Gebäude 3 -



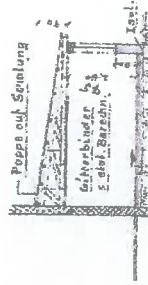
Vordach



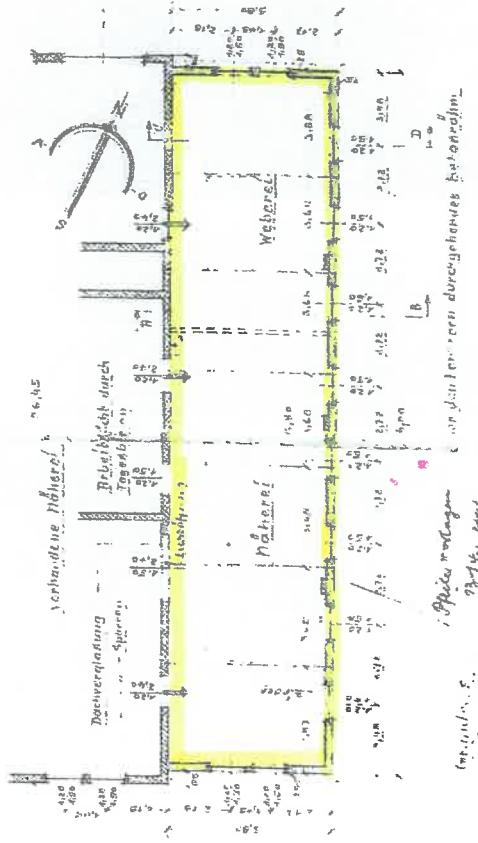
Südansicht



Schnitt A-B



Schnitt C-D



Zelcherzeichnung:

- Mauerwerk, Kof.
- Mörtel
- Wandputz
- Deckung

Mauerwerk

08-1000/1004

Mühlhofs im Jahr 1951

Für den Plan:

Bohnerhofs



MIKROFILM GÖBOLL

A 2

A 3

A 6

A 1

A 5

A 4

A 3

A 2

A 1

A 0

A 2

A 1

Mühlhofs 11, 58540 Meinerzhagen

Anlage Fotos

Straßenansicht Wohnhaus und Kleinwohnhaus (Gebäude 1 und 2)



Straßenansicht Kleinwohnhaus (Gebäude 2)



Nordostansicht Kleinwohnhaus und Anbau (Gebäude 2 und 3)



Anbau Betrieb (Gebäude 3)

