

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen

Kirchstraße 11

Tel.: 0 23 54 / 709 48-0

Fax: 0 23 54 / 709 48-48

info@nockemann-ingenieure.de

Internetversion gekürzt

Wertermittlung

Stichtag: 07.12.2023

AZ.: 02 23 046/9941-0311

15.02.2024

Eigentumswohnung/Erbaurecht

Objekt/Ort:

Im Stillen Winkel 7
58566 Kierspe

Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen
002 K 013/23
Gerichtsstraße 14
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 10.08.2023



Objektansicht von
Süd-West

W E R T E R M I T T L U N G

AZ.: 02 23 046 / 9941 - 0311
15.02.2024

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 17
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	18 - 20
4. BODENWERT	SEITE	21 - 23
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	24
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	25 - 29
7. ERTRAGSWERT	SEITE	30 - 32
8. WERT DES ERBBAURECHTES	SEITE	33 - 35
9. VERKEHRSWERT	SEITE	36

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER
- Anlage 7: WERTSICHERUNGSRECHNER
- Anlage 8: TEILNEHMER ORTSTERMINE (extern)

1. VORBEMERKUNG

1.10 ALLGEMEINES

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wird vorausgesetzt, da sie nur stichprobenartig überprüft werden konnte.

Inwiefern bei älteren Gebäuden die Elektro-Installation, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung den heutigen Anforderungen entsprechen, kann nur nach dem äußeren Anschein beurteilt werden.

Minderungen oder Steigerungen, die aus nicht vorgelegten Unterlagen hervorgehen, sind nicht berücksichtigt.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Baumängel und Bauschäden können nur soweit angegeben und berücksichtigt werden als die Konstruktionen nicht verstellt bzw. verkleidet und einsehbar waren.

Die Baubeschreibung und Mängelaufstellung dienen vordringlich als Unterlage für die Wertfindung und sind nicht als solche für die Verwendung bei Verträgen bestimmt.

Eingesetzte Beträge für Bauschäden und -mängel sowie Restarbeiten sind wirtschaftliche Werte zur Wertfindung. Sie wurden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch mit der Summe von Reparaturarbeiten sein.

Eine Untersuchung des Grund und Bodens hinsichtlich Güte, Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Altlasten sowie auf Altlasten des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Ein evtl. Einfluss von denkmal- bzw. bestandsgeschützten Nachbargrundstücken sowie Denkmal- bzw. Bestandsschutz des zu bewertenden Grundstückes wurde nicht untersucht.

Die Grundleitungen des Gebäudes wurden nicht untersucht. Eine technisch einwandfreie Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Sofern keine Entwurfs-/Ausführungspläne und Baubeschreibung, aus denen die verwendeten Baustoffe ersichtlich sind, zur Verfügung stehen, werden in der Baubeschreibung bauzeittypische Konstruktionen unterstellt, da die Feststellung von Baustoffen nicht ohne Zerstörung der Baukonstruktion möglich ist.

Hinsichtlich Bewertungsumfang erfolgt die Erstellung der nachstehenden Wertermittlung auftragsgemäß.

Wertermittlung

AZ.: 02 23 046 / 9941 - 0311
Eigentumswohnung / Erbbaurecht

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Im Stillen Winkel 7
Ort	58566 Kierspe

2.11 Eigentümer Miteigentumsanteil: 75,1 / 100

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Kierspe
Blatt	05716 Wohnungserbbaugrundbuch Flurstück 790 75,10/100 Miteigentumsanteil
	05869 Erbbaugrundbuch Flurstück 780 2/8 Miteigentumsanteil

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Kierspe
Flur:	38

	<u>Größe</u>
Flurstück-Nr. 779	369 m ²
Flurstück-Nr. 780	95 m ²

2.14 Grundstücksgröße

464 m²

Internetversion gekürzt

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Meinerzhagen, Grundbuchauszug vom : 26.10.2023

Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 5716

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke: 1

75,10/100 (fünfundsiebzigkommazehneinhundertstel) Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Kierspe Blatt 1884 unter lfd. Nr. 306 des Best. Verz. verzeichneten Grundstück

Gemarkung: Kierspe, Flur: 38, Flurstück: 779, Wirtschaftslage und Art: Gebäude und Freifläche, Im stillen Winkel 7, Größe: 369 m²

in Abt. II Nr. 192 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Eintragungstag in Blatt 3586 ab. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit einer Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung des Eigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 27. April 1989 [REDACTED], aus Kierspe eingetragen worden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 1. Februar 2000.

Mit dem Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und Dachgeschoß Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse (SN 1) verbunden.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in dem Blatt 5717) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung durch alle übrigen Miteigentümer. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 04. Oktober 1999 und 17. Januar 2000 - UF 169/99 / 15/2000 des Notars [REDACTED] in Kierspe – Bezug genommen. Eingetragen am 01. Februar 2000.

Abteilung II

Laufende Nummer 1 zu 1:

Wertgesicherter Erbbauzins von 1,31 DM (einskommaeinunddreißig Deutsche Mark) laufend vom Eintragungstag in Blatt 3586 ab pro Jahr pro Quadratmeter Erbbaufläche für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 306 Best. Verz. eingetragen in Kierspe Blatt 1884. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 19. Februar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen in Blatt 3889 am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 3889 Abt. II Nr. 1 hierher - sowie auf das für den übrigen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 5717) - lastend auf dem Erbbaurecht als Ganzem übertragen am 1. Februar 2000.

Laufende Nummer 2 zu 1:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 306 Best. Verz. eingetragenen Grundstücks. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen in Blatt 3889 am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 3889 Abt. II Nr. 2 hierher - sowie auf das für den übrigen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 5717) - lastend auf dem Erbbaurecht als Ganzem übertragen am 1. Februar 2000.

Laufende Nummer 3 zu 1:

Lastend auf dem 1/2 Anteil [REDACTED] Abt. I Nr. 2.1:

Über das Vermögen [REDACTED], ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss des Amtsgerichts Hagen vom 07.10.2016, 100 IN 62/16). Eingetragen am 21.10.2016.

Laufende Nummer 4 zu 1:

Die Zwangsverwaltung des Wohnungserbbaurechts ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 L 1/23). Eingetragen am 25.05.2023

Laufende Nummer 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 13/23). Eingetragen am 14.08.2023

Nockemann Ingenieure Kirchstraße 11 58540 Meinerzhagen

Wertermittlung: Eigentumswohnung, Im Stillen Winkel 7, 58566 Kierspe

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt, III Nr. 1 hat Vorrang. Eingetragen am 24. Januar 1984.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt. III Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 19. Juni 1984.

Vorstehende Eintragungen Spalten 4,5 sind mit den Rechten Abtl. II Nr. 1,2 von Kierspe Blatt 3889 hierher übertragen am 1. Februar 2000.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1

Erbbauzins umgestellt auf 0,67 EUR (nullkommasiebenundsechzig Euro). Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr unter lfd. Nr. 1 BV im Grundbuch Kierspe Blatt 6284 eingetragen. Hier vermerkt am 09. Juli 2004.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 2

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr unter lfd. Nr. 1 BV im Grundbuch Kierspe Blatt 6284 eingetragen. Hier vermerkt am 09. Juli 2004

Erbbaugrundbuch Blatt 5869

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke: 1

Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 307 des Best.Verz. verzeichneten Grundstück

Gemarkung: Kierspe, Flur: 38, Flurstück: 780, Wirtschaftsart und Lage: Weg, Im Stillen Winkel, Größe: 95 m²

in Abt. II Nr. 194 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Eintragungstag in Blatt 3586 ab.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit einer Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung des Eigentümers.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 27. April 1989 [REDACTED] aus Kierspe eingetragen worden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 18. Januar 1984.

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundbuch ist nunmehr unter lfd. Nr. 1BV im Grundbuch Blatt 6280 eingetragen. Hier vermerkt am 16. September 2005.

Abteilung II

laufende Nummer der Eintragungen :1

Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:1

Wertgesicherter Erbbauzins von 1,31 DM (einskommaeinunddreißig Deutsche Mark) laufend vom Eintragungstag in Blatt 3586 ab pro Jahr pro Quadratmeter Erbbaufläche für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 307 Best.Verz., eingetragen in Kierspe Blatt 1884. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/19. Februar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Erbbaurecht von Kierspe Blatt 3897 Abt. II Nr. 1 hierher übertragen am 26. September 2000.

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 307 Best.Verz. eingetragenen Grundstücks. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Erbbaurecht von Kierspe Blatt 3897 Abt. II Nr. 2 hierher übertragen am 26. September 2000.

Nockemann Ingenieure Kirchstraße 11 58540 Meinerzhagen

Wertermittlung: Eigentumswohnung, Im Stillen Winkel 7, 58566 Kierspe

Lastend auf dem 1/8 Anteil [REDACTED] Abt. I Nr. 2.3:

Über das Vermögen [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss des Amtsgerichts Hagen vom 07.10.2016, 100 IN 62/16). Eingetragen am 21.10.2016.

Lastend auf dem 1/8 Anteil [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.3) und auf dem in Erbengemeinschaft 1/8 Anteil [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.5.1) und [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.5.2):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 13/23). Eingetragen am 14.08.2023.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Recht Abt. III Nr. 1 hat Vorrang. Eingetragen am 24.Januar 1984.

Vorstehende Eintragung Spalten 4 und 5 ist mit den Rechten Abt. Nr.1,2 von Kierspe Blatt 3897 hierher übernommen am 26.September 2000.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt. III Nr.3 hat Vorrang. Eingetragen am 24.Januar 1984.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt. III Nr.4 hat Vorrang. Eingetragen am 19.Juni 1984

Vorstehende Eintragungen Spalten 4 und 5 sind mit den Rechten Abt. II Nr. 1,2 von Kierspe Blatt 3897 hierher übernommen am 26. September 2000 und von Amts wegen hier vermerkt am 28.Mai 2001

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch erfragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

Grenzbebauung durch Garagen,

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom
08.11.2023 besteht keine Wohnungsbindung,*

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

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

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

07.12.2023

2.19 Baukostenindex (nachrichtlich)

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)

Ausgabe: August 2023, Index = 178,4 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name Amtsgericht Meinerzhagen

Straße Gerichtsstraße 14
Ort 58540 Meinerzhagen

Auftrag vom: 03.11.2023
Beschluss vom 10.08.2023

2.21 Ortsbesichtigung

Datum: 07.12.2023

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.

weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 8

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 31.01.2024

Grundbuchauszug vom 26.10.2023

Bewilligung vom 12.01.1982

Bewilligung vom 19.02.1982

Bewilligung vom 20.07.1989

Bewilligung vom 01.06.1979

Bewilligung vom 04.10.1999

Bewilligung vom 17.01.2000

Auskünfte Behörden / Ämter:

- tel. Auskunft über Baulasten vom 08.01.2024

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 10.11.2023

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 19.01.2024

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 08.11.2023

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung des/der Architekten aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 07.12.2023 und 04.01.2024

2.24 Mieter/Bewohner

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Wohnung nicht bewohnt.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 7, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2023
Grundstücksart:	reines Wohngebiet
Richtwertgrundstücksbreite:	20,00 m
Richtwertgrundstückstiefe:	30,00 m
Richtwertgrundstücksgröße:	keine Festlegung
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	II-geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise
Bodenrichtwert:	€ / m² 130,00

4.30 Ableitung des Bodenwertes

Kriterien	Zuschlag () Abschlag (-)	Bauland	Straßenland
	[%]	€ / m ²	€ / m ²
Bodenrichtwert		130,00	130,00 1)
Preisentwicklung für 2023	0,0	0,00	0,00
Abweichung in der Erschließung	Zwischenwert 0,0 0,0	130,00 0,00	130,00 0,00
Abweichung in der Lage	Zwischenwert 0,0 0,0	130,00 0,00	130,00 0,00
Abweichung in der Tiefe	Zwischenwert 0,5 0,0	130,00 1,00	130,00 0,00 2)
Abweichung in der Breite	Zwischenwert 0,5 0,0	131,00 1,00	130,00 0,00 2)
Abweichung in der Form	Zwischenwert 0,0 0,0	132,00 0,00	130,00 0,00
Abweichung in der Nutzung	Zwischenwert 0,0 -75,0	132,00 0,00	130,00 -98,00 3)
<u>Bodenwert zum Stichtag</u>		132,00	32,00
		€ / m ²	€ / m ²

1) Fortsetzung der stagnierenden Bodenpreisentwicklung seit 2021

2) Grundstück unterschreitet die Richtwertgrundstücksgröße.
Gemäß Vergleichswertrichtlinie erfolgt ein Zuschlag von ca. 1,0%

3) Abschlag aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Zuwegung.

Internetversion gekürzt

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 464 m²

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m ²]	€ / m ²	€
Bauland	369	132,00	48.708,00
Straßenland	95	32,00	3.040,00
			51.748,00

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.50 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	
	464	139,6	1.396,0	> 464	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
					€ 51.748,00

4.60 Miteigentumsanteil

Flurstück 779
75,100 / 100

Miteigentumsanteil

€ 48.708,00 / 100 x 75,100 = € 36.580,00

Miteigentumsanteil

Flurstück 780
2/8 Miteigentumsanteile

€ 3.040,00 x 2/8 = € 760,00

Anmerkung:

Gemäß Schreiben der Stadt Kierspe vom 19.01.2024 ist das Grundstück abgerechnet.

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

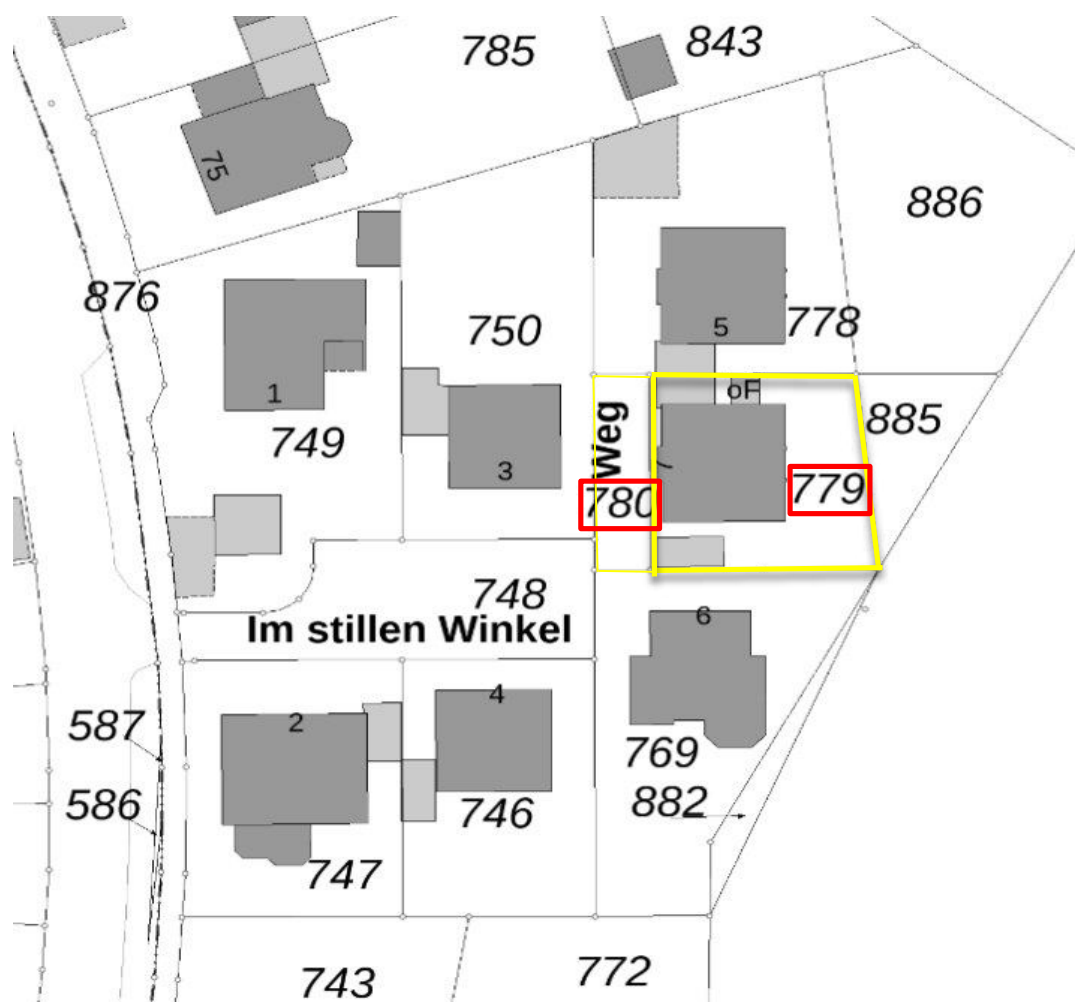
Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Eigentumswohnung

[B] Garage

Lizenz: www.tim-online.nrw.de

Übersichtsplan



5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 07.12.2023 und 04.01.2024 besichtigt.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 07.12.2023 und 04.01.2024 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung	[A] Eigentumswohnung Typ: 2-Familienwohnhaus [B] Garage
6.02 Nutzungsart	[A] Wohnen [B] Einstell
6.03 Baujahr	[A] 1983 [B] 1983 Baugenehmigung/ Zustimmung vom 26.07.1983
6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]	[A] 80 Jahre [B] 60 Jahre gemäß Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des : Märkischen Kreises SW-Modell der AGVGA.NRW Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
6.05 Restnutzungsdauer [RND]	[A] 40 Jahre [B] 20 Jahre gemäß Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Märkischen Kreises gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durch- geführter Modernisierungs- maßnahmen in Anlehnung an die "Tabellen für modifizierte Rest- nutzungsdauer" des AGVGA-Modells

Alter: 40 Jahre

**6.06 Techn. Wertminderung
(Wertminderung infolge Alters)
Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Märkischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2023

**Für die Wertermittlung gewählter
Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 50,0 %

[B] 66,7 %

6.07 Bauweise

[A] Eigentumswohnung

Wohnhaus

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

[B] Garage

Fertigarage

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe sind der Anlage 2 zu entnehmen. Raumzuschnitt u. -anordnung gehen aus der Anlagezeichnung hervor.

Wohnfläche: 165,59 m²

Nutzfläche: 36,78 m²

Gesamt: 202,37 m²

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

keine nennenswerten Maßnahmen seit Gebäudefertigstellung erkennbar

Instandhaltung

[A] mittelmäßig - mangelhaft

[B] mittelmäßig - mangelhaft

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

[A] KG: 2,54 m

EG: 2,67 m

DG: 2,60 m

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

Miteigentumsanteil: 75,100 / 0.100

Bei dem zu bewertenden Grundstück mit Wohnbebauung handelt es sich um 2 abgeschlossene Eigentumswohnungen. Diesbezüglich wird das Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = € 12.402,48

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA
(Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden
der Gutachterausschüsse für Grundstücks-
werte in NRW)

Verwaltungskosten	€	457,00		
Instandh.-Kosten	€	2.337,00		
Mietausfall-Wagnis	€	248,00	2,0 % (pauschal)	= - € 3.042,00

7.03 Betriebskosten € - 0,0 % (entfällt) = € -

7.04 Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil) = € 9.360,48

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Gutachterausschuss des Märkischen Kreises gibt einen Erbbauzins von 3,5 % vor.

angemessener Erbbauzins 3,5 % (aus 8.04) = -€ 754,17
Flurstück 779 75,10/100 Miteigentumsanteil und 780 2/8 anteilig

Liegenschaftszins 2,7 % gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Märkischen Kreises, Ausgabe 2023

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
Miteigentumsanteil = € 8.606,31

Internetversion gekürzt

7.07 Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)

Restnutzungsdauer 39 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 23,930
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 8.606,31 * 23,930 = € 205.949,00

7.08 Bodenwertanteil (aus Punkt 8.06)

Flurstück 779+780 = € 18.299,00

7.09 Vorläufiger Ertragswert = € 224.248,00

7.10 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft. = - - -

7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert = € 224.248,00

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 13.200,00

7.13 Ertragswert = € 211.048,00

Internetversion gekürzt

8. WERT DES ERBBAURECHTES**8.01 Allgemeine Angaben**

Erbbaurechtsvertrag:	Nr. 490 der Urkundenrolle für 1979 vom 01.06.1979	
Vertragsende:	2078	
Restlaufzeit:	55 Jahre > RND Gebäude = 39 Jahre i.M.	
Anfänglicher Erbbauzins:	Flurstück 779 75,10 / 100 Miteigentumsanteil	
	DM 1,31	/ m ²
	DM 483,39	/ Jahr
	€ 0,67	/ m ²
	€ 247,23	/ Jahr
	€ 185,67	/ Jahr
		Gesamt
		75,10 Miteigentumsanteil
	Flurstück 95 2/8 Miteigentumsanteil	
	DM 1,31	/ m ²
	DM 124,45	/ Jahr
	€ 0,67	/ m ²
	€ 63,65	/ Jahr
	€ 15,91	/ Jahr
		Gesamt
		2/8 Miteigentumsanteil
	€ 201,58	/ Jahr
		Gesamt anfänglicher Erbbauzins
Tatsächlicher Erbbauzins:	€ 526,12	/ Jahr
		Gesamt gem. Wertsicherungsrechner Anlage 8
Zinssatz:	3,50 %	Marktbericht Gutachterausschuss des Märkischen Kreis, Ausgabe 2023
Restlebensdauer des Gebäudes:	39 Jahre i.M.	(gemäß Punkt 7.16)
Entschädigung:	100% des gemeines Wertes, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes haben. Heimfall	
	70% des gemeines Wertes, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfall Eintritt haben.	

Wertsicherungsklausel: Gesamtlebenshaltungskostenpreisindex der BRD (Basis 1970=100 Punkte)

Steigt oder fällt dieser Index, so steigt oder fällt entsprechend der Erbbauzins. Die Änderung der des Erbbauzinses unterliegt im übrigen der Bestimmung des § 9a der Erbbaurechtsverordnung. Hiernach kann unter anderem eine Erhöhung nur jeweils alle 3 Jahre verlangt werden. Der Grundstückseigentümer hat das Verlangen zur Zahlung eines geänderten Erbbauzinses schriftlich mitzuteilen.

Der Index wird nicht weitergeführt, es wird Basis 1962 alternativ genommen.

Sonstiges: Erbbauberechtigte hat gem. § 3 des Erbbaurechtsvertrages die öffentlichen Lasten und Abgaben wie z.B. Kosten für Straßenbau, Strom- und Wasserbezug Entwässerung und jegliche Anliegerbeiträge in der Art, als ob der Erbbauberechtigte Eigentümer des betroffenen Grundstücke wäre. Insbesondere auch die Verpflichtung zum Schneeräumen und Streuen bei Glätte.

8.02 Vertraglicher Erbbauzins = € 526,12

8.03 Bodenwert

Bodenwert aus (4.50)	Flurstück 779	= €	48.708,00
	Flurstück 780	= €	3.040,00

8.04 Erbbauzins/Jahr (angemessen)

Flurstück 779 (75,1/100)			
Flurstück 780 2/8			
3,50 % von € 36.579,71	anteilig	= €	1.280,29
3,50 % von € 760,00	anteilig	= €	26,60
		= €	<u>1.306,89</u>
- vertragl. Erbbauzins		= €	-526,12
Vorteil für die Erbbauberechtigten		= €	<u>754,17</u>

Internetversion gekürzt

8.05 Rentenbarfaktor

Restlaufzeit	55 Jahre
Zinssatz	3,50 %
Barwertfaktor	24,26

8.06 Bodenwertanteil

Flurstück 779 Flurstück 780

Formel:
Differenz x Barwertfaktor

€ 754,17 x 24,26

= € **18.299,00**

9. VERKEHRSWERT

9.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilien-
wohnhaus mit jeweils zwei Eigentumswohnungen bebaut.*

*Die Eigennutzung steht nicht im Vordergrund,
die Erzielung einer Rendite wird unterstellt.*

9.02 Ertragswert [aus 7.13] = € **211.048,00**

9.03 Verkehrswert [aus Ertragswert] = € **211.000,00**

58540 Meinerzhagen, den 15.02.2024

.....

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER
- Anlage 7: WERTSICHERUNGSRECHNER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.						
	Gemeinschaftseigentum						
	Fliesenschäden auf DG Balkon	8,60	m ²	-100,00 €	-860,00 €		-860,00 €
	Holzverkleidung der Gauben schadhaft Holzwerkanstrich mangelhaft	1,00	psch.	-3.000,00 €	-3.000,00 €		-3.000,00 €
	nach EnEV müssen die Fußböden der obersten Geschossdecke, die an einen unbeheizten Raum grenzen, gedämmt werden (Ausnahme: 1- und 2-Familienhäuser, in denen der Eigentümer am 01.02.02 eine Wohnung selbst bewohnt hat).						
	Im vorliegenden Fall ist durch eine bauphysikalische Berechnung der Umfang an erforderlicher Wärmedämmung festzustellen.	121,00	m ²	-20,00 €	-2.420,00 €		-2.420,00 €
	Gesamtsumme anteilig 75,1/100						-6.280,00 € -4.716,28 €

Internetversion gekürzt

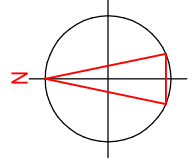
**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

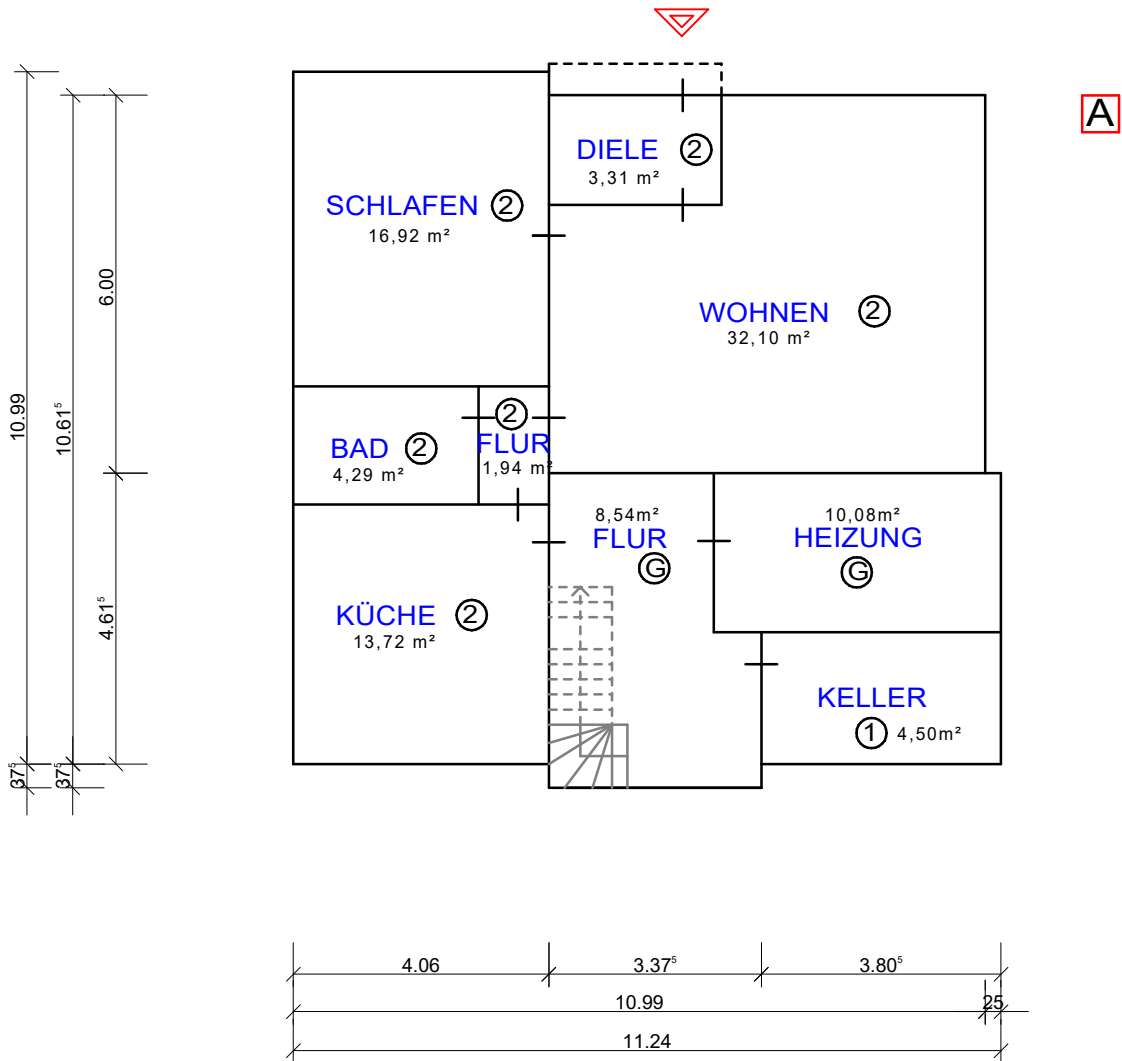
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Sondereigentum							
	Fliesenschäden auf DG Balkon	8,60	m ²	-100,00 €	-860,00 €		-860,00 €	
	Glasscheibe gerissen, Terrassentür nicht öffnenbar Absturzsicherungen im Wohnzimmer und Schlafzimmer fehlen	1,00	psch.	-2.000,00 €	-2.000,00 €		-2.000,00 €	
	Heizungszentrale, Bjr. 2000 wirtschaftlich überaltert, eigene Heizung je Wohneinheit	1,00	Stück	-8.000,00 €	-8.000,00 €	70,0%	-5.600,00 €	
	Gesamtsumme zu 1/1						-8.460,00 €	
	Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09 (gerundet):							- 13.200,00 €

Internetversion gekürzt

ANLAGE 5



Internetversion gekürzt

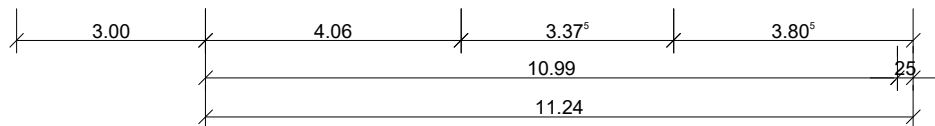
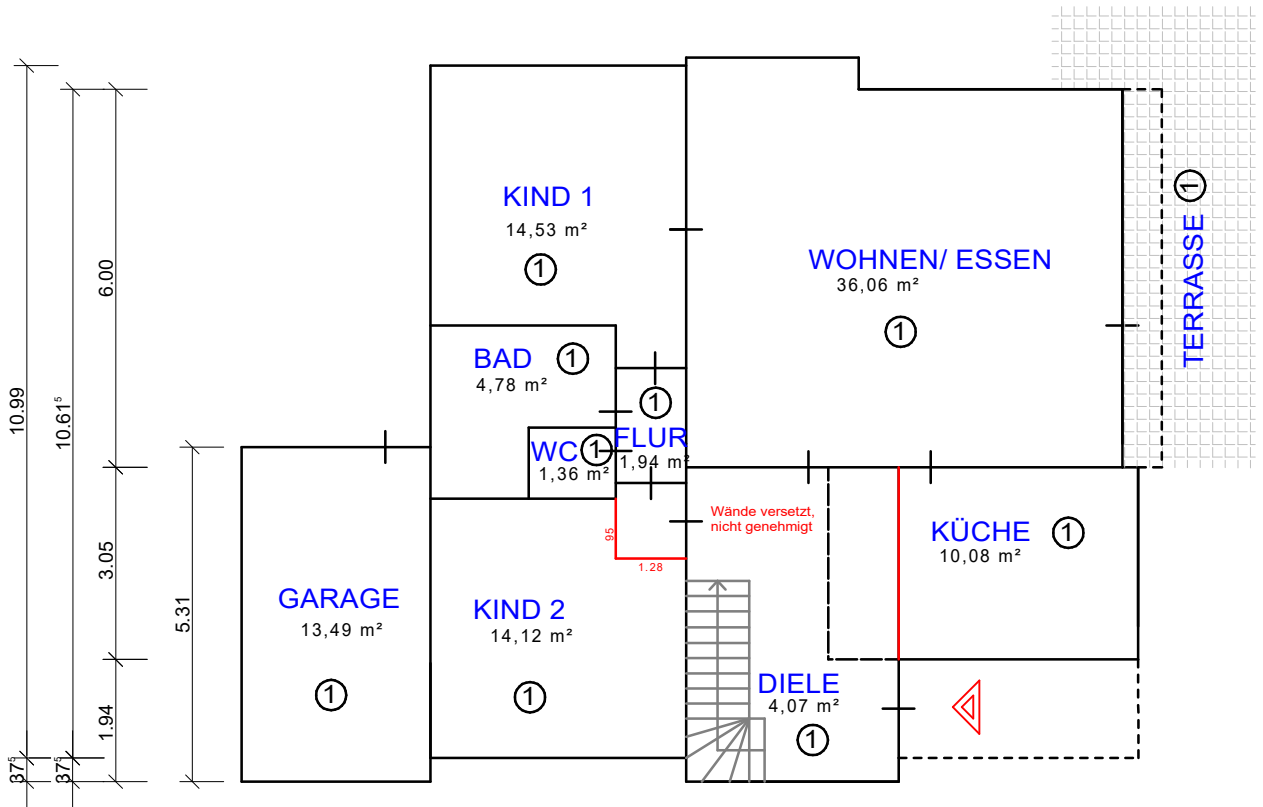
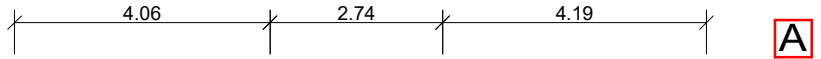
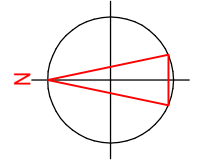


GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS UNTERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

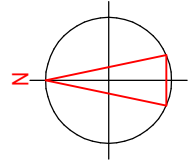
DARSTELLUNG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

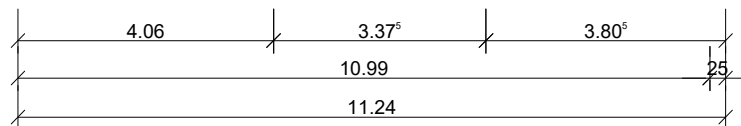
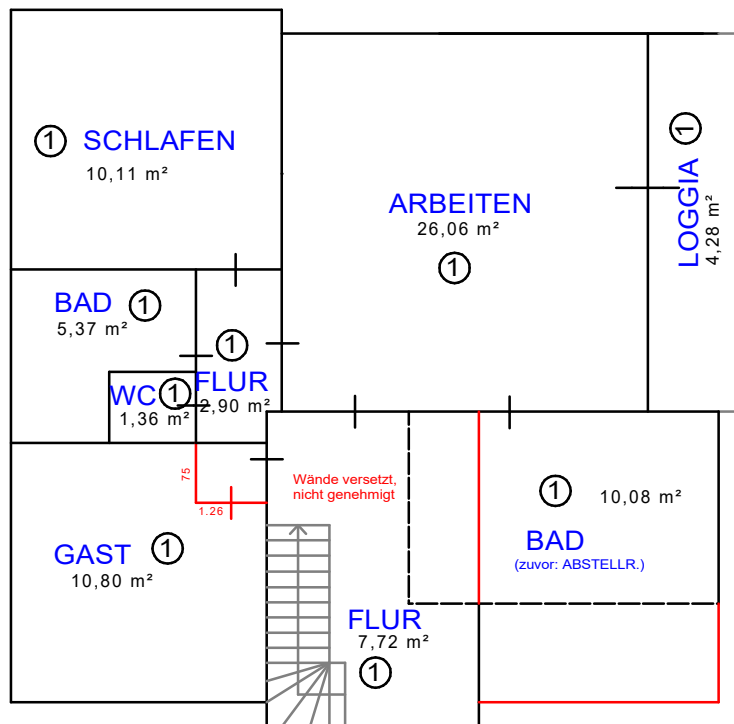
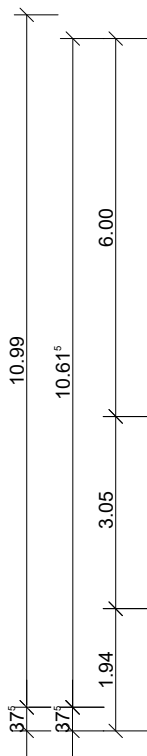
(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

Internetversion gekürzt

ANLAGE 5



A



Internetversion gekürzt

GLIEDERUNG

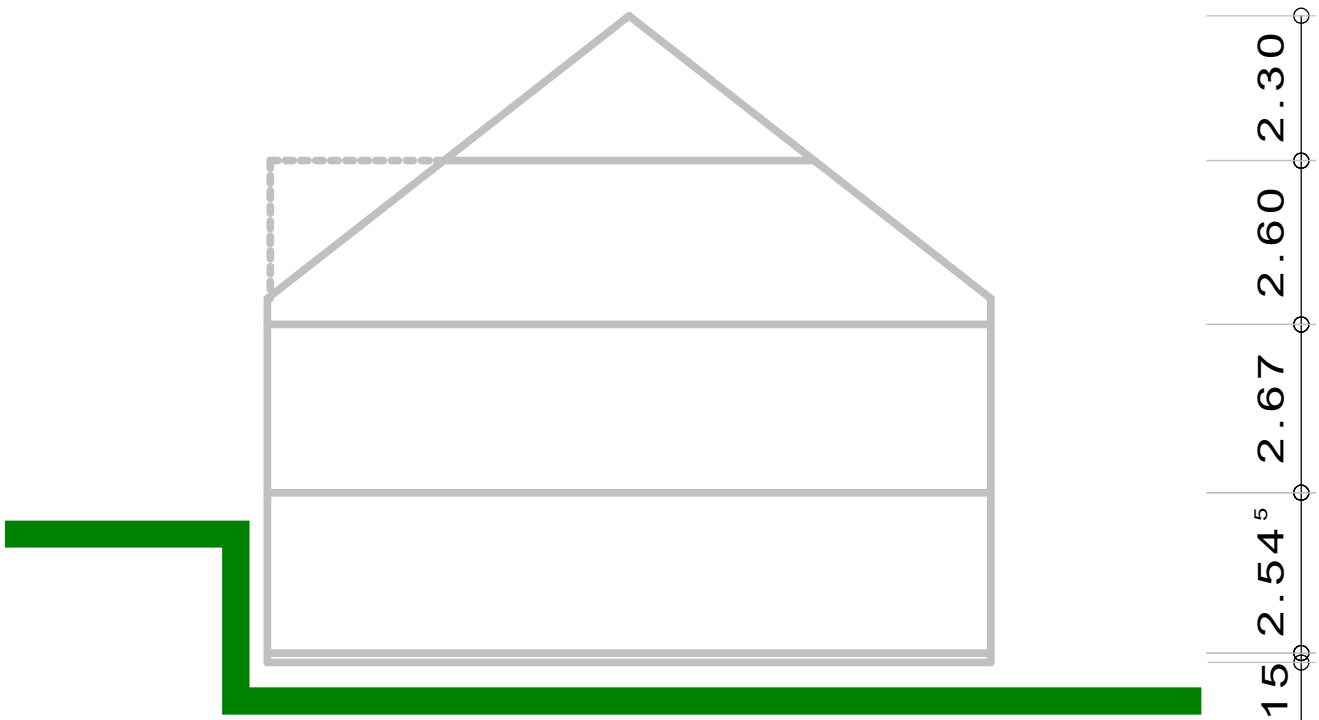
A WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS DACHGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

Internetversion gekürzt

A



SCHNITT A - A

GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

DARSTELLUNG	SCHNITT A - A	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	---------------	----------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: ETW, Im Stillen Winkel 7, 58566 Kierspe

Aktenzeichen: 02 23 046/ 9941- 0311

Lichtbilder vom: 07.12.2023 und 04.01.2024



Bild 1

Ansicht von Nordwesten



Bild 2

Ansicht von Südwesten

Internetversion gekürzt



Bild 3

Ansicht von Südwesten

Garage gehört zum
Sondernutzungsrecht 2



Bild 4

Ansicht von Süden

Internetversion gekürzt



Bild 5

Ansicht von Westen
Zugang Terrasse



Bild 6

Ansicht von Westen
Terrasse

Internetversion gekürzt



Bild 7

Ansicht von Osten

Zugang Sondernutzungsrecht
2



Bild 8

Ansicht von Osten

Internetversion gekürzt



Bild 9

Dachgeschoss

Loggia

Fliesenschäden



Bild 10

wie vor
Treppenhaus

Internetversion gekürzt



Bild 11

Dachgeschoss

Bad



Bild 12

Spitzboden nicht gedämmt

Internetversion gekürzt



Bild 13

Erdgeschoss

Wohnen

Glasscheibe gerissen,
Absturzsicherung fehlt



Bild 14

wie vor
Gäste-WC

Internetversion gekürzt



Bild 15

Saunawasserbecken
Eigenbau

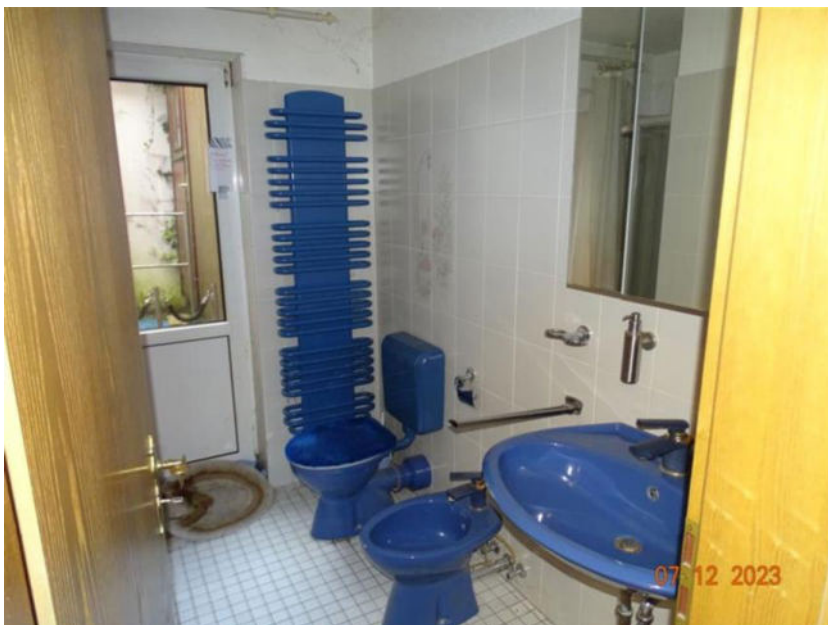


Bild 16

Erdgeschoss
Bad

Internetversion gekürzt



Bild 17

wie vor
Schlafzimmer

Absturzicherung fehlt

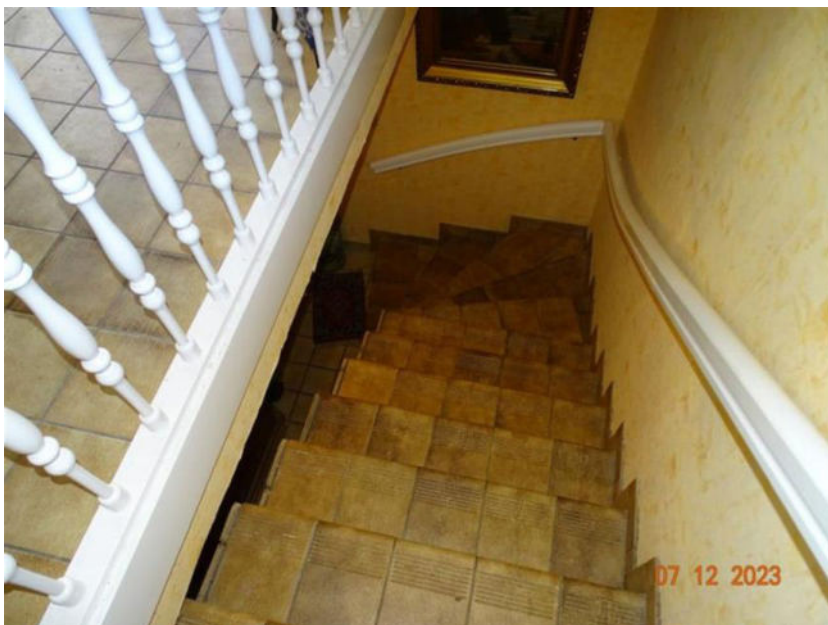


Bild 18

Treppenhaus zum
Kellergeschoß

Internetversion gekürzt



Bild 19

Westfassade
Holzwerk schadhaft und
verwittert



Bild 20

Garagenschwelle schadhaft

Internetversion gekürzt



Bild 21

Terrassentür defekt



Bild 22

Südfassade
Holzwerkanstrich schadhaft

Internetversion gekürzt