

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Amtsgericht Altena
Abteilung 005
Postfach 1153

58741 Altena

Durch die Personenzertifizierungsstelle
PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (TÜV)

Daniel Naumann

Luisenstr. 11
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

07.12.2022

In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil
der Anlagen nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.)
Das Originalgutachten kann nach vorheriger
Terminabsprache in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Altena eingesehen
werden.

Gutachten
zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück im Steinsiepen 10, 58762 Altena
Gemarkung Altena, Flur 25, Flurstücke 907 und 1.141, insgesamt 1.202 m² groß



Geschäftsnummer: 005 K 001/22

Art der Liegenschaft: Freistehendes Zweifamilienhaus

Verkehrswert: 103.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
3.	Allgemeine Angaben	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	8
4.3.	Erschließungszustand	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
6.	Verkehrswertermittlung.....	15
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2.	Bodenwertermittlung	16
6.2.1.	Bodenrichtwert	16
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	16
6.3.	Sachwertermittlung	17
6.4.	Ertragswertermittlung.....	20
6.5.	Vergleichswertermittlung	23
7.	Verkehrswert	25
8.	Einzelverkehrswerte	27
9.	Anlagen.....	28
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis	28
	Anlage 2 - Massenberechnungen	29
	Anlage 3 - Bauzeichnungen	31
	Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises.....	37
	Anlage 5 - Fotodokumentation	40

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 15.06.2022 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Altena gelegenen Grundstücks

Gemarkung Altena, Flur 25, Flurstücke 907 und 1.141, Gebäude- und Freifläche, wohnen, im Steinsiepen 10, Größe insgesamt 1.202 qm, eingetragen im Grundbuch von Altena, Blatt 10,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 12.09.2022, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Zweifamilienhaus, freistehend
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	12.09.2022
Ortstermin	12.09.2022
Baujahr	Bauantrag 05.04.1963, Schlußabnahme 14.06.1965. Für die nachfolgende Wertermittlung wird als Baujahr das Jahr 1965 angenommen.

Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoß ca. 95 m ² , im Obergeschoß ca. 93 m ² . Das Wohngebäude ist überwiegend unterkellert, das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Grundstücksfläche	1.202 m ²

Bodenwert	44.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Sachwert	102.000,00 €
Ertragswert	83.000,00 €
Vergleichswert	103.000,00 €
Verkehrswert	103.000,00 €

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus, freistehend
Objektanschrift:	Im Steinsiepen 10, 58762 Altena
Tag der Ortsbesichtigung:	12.09.2022
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	12.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter des Eigentümers, ein Vertreter des Gläubigers und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Altena, Blatt 10 vom 15.06.2022
	Grundstücksmarktbericht für den Märkischen Kreis von 2022.
	Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.07.2022.
	Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.07.2022.
	Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 23.08.2022.
	Auskunft über Wohnungsbindung wurde bis heute nicht erteilt, nach den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, daß eine Förderung mit öffentlichen Mitteln, die eine Wohnungsbindung nach sich ziehen könnte, nicht erfolgt ist.
	Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.06.2022.
	Auskünfte zum Planungsrecht vom 23.08.2022.
	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefähr- dung vom 12.07.2022.
	Auszüge aus der Bauakte der Stadt Altena.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Altena.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Stadtgebiet:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Ortsbereich Breitenhagen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Altena
ca. 17.000 Einwohner

Lage: Südlich des Stadtzentrums von Altena.

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Bahnhof) beträgt ca. 3 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A45 (Lüdenscheid-Nord) ist ca. 5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A46 ist ca. 9 km entfernt

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage: Die Straße Im Steinsiepen ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Ortsteil befinden sich darüber hinaus überwiegend Mehrfamilienhäuser.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in ca. 2 km Entfernung, weiterführende Schulen befinden sich in ca. 4 km Entfernung.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich der Rahmedestraße (Zufahrt Richtung Altena), Behörden und Banken, befinden sich im Ortszentrum.

Der Gutachterausschuss hat gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Hier nach wird die Lagequalität in Altena für den individuellen Wohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert:

mäßige Wohnlage: Bodenrichtwert von 80,00 €/m²,
mittlere Wohnlage: Bodenrichtwert von 100,00 €/m²,
gute Wohnlagen: Bodenrichtwert von 110,00 €/m².

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 100,00 €/m², somit befindet es sich gemäß vorstehender Definition in einer mittleren Wohnlage. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den gesamten Bereich des Ortsteils Breitenhagen, westlich der Rahmede. Der gesamte Ortsbereich steigt nach Westen steil an, je weiter westlich die Grundstücke liegen, desto extremer ist die vorhandene Höhendifferenz. Das Bewertungsobjekt befindet sich am äußersten südwestlichen Randbereich der Bodenrichtwertzone. Von der Straße aus bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Höhendifferenz von rd. 17 m zu überwinden.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Altena Flur 25 Flurstücke 907 und 1141
Grundstückszuschnitt:	Reihengrundstück, regelmäßig, trapezförmig
Grundstücksfläche:	1.202 m ²
Topografie:	Nach Südwesten stark ansteigend

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Im Steinsiepen als öffentliche Straßenfläche
- Straßenausbau:
- Fahrbahn teilweise asphaltiert, teilweise mit Betonformsteinen gepflastert
 - Gehwege nicht vorhanden
 - Straßenbeleuchtung vorhanden
 - Einspurig, teilweise zweispurig befahrbar
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Altena fallen für die Straße Im Steinsiepen keine Erschließungsbeiträge nach §123ff. BauGB mehr an.
- Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
- Versorgungsleitungen:
- Elektrizität
 - Wasser
 - Gasanschluss
 - Kanalanschluss
 - Telefonanschluss
- Grundstücksgrenzen: Die Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft des Märkischen Kreises, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises nicht eingetragen.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachten-erstellung nicht durchgeführt.
- Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 10

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden, die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundschulden, Hypotheken, etc.) sind nicht wertbeeinflussend.
Baulasten:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Die Baugenehmigung für das Wohngebäude wurde im Jahr 1963 erteilt, Schlußabnahme 1965, im Jahr 1977 wurde der südwestlich errichtete Anbau genehmigt, Schlußabnahme 1979. Die Errichtung eines Stallgebäudes wurde im Jahr 1970 genehmigt, Schlußabnahme 1976. Das Stallgebäude wurde zur Hangseite erweitert, hierzu lagen keine Antrags-/Genehmigungsunterlagen vor.
Wohnungsbindung:	Die Auskunftsanfrage wurde nicht beantwortet. Nach den vorliegenden Unterlagen ist jedoch davon auszugehen, daß das Bewertungsobjekt weder mit öffentlichen, noch mit nichtöffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau gefördert wurde und eine Wohnungsbindung damit offenbar nicht vorliegt. Hiervon wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Wohnhaus von den Eigentümern genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

Im Kellergeschoß sind Vorrats- und Abstellräume, sowie eine Waschküche vorhanden, einer der Kellerräume ist wohnraumähnlich ausgebaut. im Erd- und Obergeschoß ist jeweils eine Wohnung vorhanden, das Dachgeschoß ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, es dient als Lagerfläche.

Das auf dem Grundstück errichtete Stallgebäude wird ebenfalls als Lagerfläche genutzt.

Art des Gebäudes: Zweifamilienhaus.
Das Gebäude ist vollständig unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Anzahl der Wohneinheiten: - 2 -

Baujahr: 1965, Anbau 1979

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen

Innenwände: Massiv

Geschossdecken: Gemäß Baubeschreibung Betondecken im Ursprungsgebäude, Holzbalkendecken im Anbau aus dem Jahre 1979.

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betonpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmen mit Glaseinsätzen.
- Treppe: Betontreppe KG - OG mit Metallgeländer,
Raumspartreppe - Metallkonstruktion mit Holzstufen - zum Dachboden.
- Bodenbeläge: Eingangsbereich und Treppenstufen /-Podeste mit Fliesenbelag/Kunststeinbelag, Abgang zum Kellergeschoß ohne Belag.
- Wände: Teilweise Paneelbekleidung, teilweise tapeziert
- Fenster: Kunststoff - Fenster mit Doppelverglasung.

Wohnung 1, Erdgeschoss

- Böden: Kunststoffbelag, teilweise Fliesen bzw. Parkett.
- Wände: Überwiegend verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel im Bereich der Installationswand, Bad ca. 1,50 m hoch verfliest, im Bereich der Dusche raumhoch verfliest.
- Decken: Überwiegend mit Styroporplatten bekleidet.
- Türen: Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glasausschnitt, Holzzargen.
- Fenster: Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung, Rolläden.
- Installationen:
- Elektro: Baujahrestypische Ausstattung.
- Sanitär: Dusche, Waschbecken, Stand-WC.
- Heizung: Zentrale Gasheizung, im Keller installiert, in der Wohnung überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch mittels Durchlauferhitzer.

Wohnung 2, Obergeschoss

- Böden: Kunststoffbelag, teilweise Fliesen bzw. Parkett.
- Wände: Überwiegend verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel im Bereich der Installationswand, Bad umlaufend raumhoch verfliest.
- Decken: Überwiegend mit Styroporplatten bekleidet
- Türen: Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glasausschnitt, Holzzargen
- Fenster: Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung, Rolläden,
- Installationen:
- Elektro: Baujahrestypische Ausstattung.
- Sanitär: Dusche, Waschbecken, Stand-WC,

Heizung: Zentrale Gasheizung, im Keller installiert, in der Wohnung überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Bad Röhrenradiator mit deutlichen Korrosionsspuren. Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Durchlauferhitzer.

Keller

Böden: Estrich, gestrichen

Wände: Verputzt, gestrichen.

Decken: Gestrichen.

Fenster/Belichtung: Stahl-Kellerfenster mit Einfachverglasung, Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen, Glasbausteine.

Türen: Holztüren.

Außenanlagen

Auf dem Gelände sind ein Gartengerätehaus sowie ein kleines Gewächshaus oberhalb des Wohngebäudes vorhanden, beide Baulichkeiten sind nach Ansicht des Unterzeichners nicht mehr nutzbar. Eine planmäßige Bewirtschaftung des Grundstückes ist nicht erkennbar, der Bewuchs ist als Wildwuchs zu bezeichnen. Zum Gebäude führt eine Treppenanlage mit Betonstufen.

Das massiv errichtete, zweigeschossige Stallgebäude konnte nur im Eingangsbereich betreten werden. Es werden Holzreste, und Ähnliches gelagert, sodass ein weiterer Zugang nicht möglich war. Soweit erkennbar, ist ein Teilbereich der Erdgeschoss-ebene als Werkstatt genutzt. Das Untergeschoss und der Dachboden konnten nicht in Augenschein genommen werden.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Wohnung Erdgeschoss:

Die Bodenbeläge in der Wohnung sind altersbedingt und aufgrund deutlicher Gebrauchsspuren nicht mehr nutzbar. Die Kunststoffplatten in einigen Räumen und dem Flur stammen aus dem Baujahr und sind mit großer Wahrscheinlichkeit – ebenso wie der damals verwendete Kleber – asbesthaltig. Beim Umgang mit diesen Materialien sind besondere Sicherheitsvorschriften zu beachten. Die Decken sind überwiegend mit Styroporplatten bekleidet. Einige Platten haben sich bereits gelöst und entsprechende Fehlstellen hinterlassen.

Im Bereich der Balkontür sind Feuchteinwirkungen festzustellen. Das hölzerne Balkongeländer weist deutliche Alterungserscheinungen auf und ist an mehreren Stellen provisorisch repariert worden. Tür- und Türzarge zur Küche fehlen.

Die Fenster in der Wohnung sind überwiegend aus den 1970 er Jahren, Dichtungen sind spröde oder fehlen teilweise, Beschläge sind nur schwer gängig, Rollladengurte sind verschlissen.

Das Waschbecken im Bad ist zerstört und nicht mehr nutzbar, Duschtasse, Duschkabine, Silikonfugen und Fliesen weisen deutliche Schimmelsspuren auf.

Der zur Hangseite Ende der 1970 er Jahre angebaute Wohnraum weist deutliche Feuchtigkeitsspuren auf und wird seit längerer Zeit nach Auskunft des Bevollmächtigten des Eigentümers nicht mehr genutzt.

Die Elektrik entspricht nach wie vor dem Standard des Baujahres, Steckdosenabdeckungen und Lichtschalter sind teilweise nicht mehr vorhanden oder beschädigt.

Wohnung im Obergeschoss:

Die Bodenbeläge sind altersbedingt und aufgrund deutlicher Gebrauchsspuren nicht mehr nutzbar. Zu den Kunststoffplatten in einigen Räumen und dem Flur wird auf den Hinweis zur Wohnung im EG verwiesen. Die Decken sind mit Styroporplatten und Holzpaneelen bekleidet. Die Paneeldecke in der Küche hat sich großflächig gelöst, Ursache hierfür ist über längere Zeit einwirkende Feuchtigkeit aufgrund einer Undichtigkeit in der Dachfläche.

Die Fenster in der Wohnung sind überwiegend aus den 1970 er Jahren, Dichtungen sind spröde oder fehlen teilweise, Beschläge sind nur schwer gängig, Rollladengurte sind verschlissen. Die Elektrik entspricht nach wie vor dem Standard des Baujahres, Steckdosenabdeckungen und Lichtschalter sind teilweise nicht mehr vorhanden oder beschädigt.

Der im Badezimmer eingebaute Röhrenradiator weist deutliche Korrosionsspuren auf. Abflussleitung des Waschbeckens fehlt. Schimmelbefall im Bad erstreckt sich im Wesentlichen über die Decke und den Wandbereich oberhalb des Fensters. Wand und Boden sind zwischen Duschcabine und Fenster nach einem Leitungswasserschaden aufgestemmt und nicht wieder verschlossen worden. Der Leitungswasserschaden ist angabegemäß repariert. Wohnraum im Anbau: Abdeckung Rollladenkasten fehlt, Rissenschaden im Außenmauerwerk.

Treppenhaus: Im Eingangsbereich neben der Haustür wurde die Wand aufgestemmt.

Keller: Feuchteinwirkungen in allen Wandbereichen und im Boden deutlich sichtbar.

Feuchteschäden an der Unterseite der Kragplatte der Balkone sichtbar.

Schäden an Putz und Beschichtung im Sockelbereich der Fassade des Ursprungsgebäudes und des Anbaus. Putzabplatzungen an der Geländeabfangung.

Schäden an der Dacheindeckung mit Undichtigkeiten als Folgewirkung.

Erweiterung des Stallgebäudes nicht fertiggestellt – Außenputz fehlt – zudem konnte in der Bauakte keine Baugenehmigung zur Erweiterung des Stallgebäudes aufgefunden werden.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Beide Wohnungen im Gebäude sind im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar. Es wird eine komplette Sanierung der Wohnbereiche inklusive Erneuerung der Fenster und Bäder sowie des Heizkessels unterstellt. Der Aufwand hierzu wird geschätzt auf Basis der in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Pauschalsätze. Es ergibt sich eine pauschale Wertminderung in Höhe von 800 €/m² Wohnfläche. 188 m² Wohnfläche x 800 € = 150.400,00 € Sanierung und Modernisierung rd. 150.000,00 €.

Sanierung der Feuchteschäden an den Balkonen, Erneuerung der Balkongeländer – Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen.

Schäden an Außenwandputz und Beschichtung. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

Schäden an der Dacheindeckung. Hierzu wird angenommen, daß die Undichtigkeiten durch eine Reparatur beseitigt werden können und die gemäß Gebäudeenergiegesetz erforderliche Dämmung durch Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 17.000,00 € berücksichtigt.

Zur Behebung der Feuchteschäden im Wohnraumanbau der Wohnung im Erdgeschoss wird eine Abdichtung von Innen unterstellt (Injektionsverfahren o. ä.), im Kellerbereich wird der Einsatz eines Sanierputzes unterstellt. Hierzu wird eine Wertminderung von insgesamt 7.000,00 € vorgenommen.

Kosten der Räumung, Entsorgung und Reinigung werden mit einer Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € berücksichtigt.

Instandsetzungsmaßnahmen/Räumung insgesamt: 44.000,00 €

Nachträglich herbeizuführende Baugenehmigung für den Anbau an das Stallgebäude, alternativ Rückbau. Pauschale Wertminderung hierzu 2.500,00 €.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmowertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, daß Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Außerdem wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten durchgeführt, da bei Zweifamilienhäusern üblicherweise mindestens eine der beiden Wohnungen vermietet wird.

Der Gutachterausschuss stellt in seinem Marktbericht Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Mit den Immobilienrichtwerten in Verbindung mit den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, kann das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt (§ 16 in Verbindung mit § 6 ImmoWertV).

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 **100,00 €/m²**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

W	- Wohnbaufläche
Geschosszahl	- I - II
Entwicklungszustand	- Baureifes Land
Grundstückstiefe	- 30 m
Grundstücksbreite	- 20 m
Beitragszustand	- Erschließungsbeitrags- kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 600 m² groß, während das zu bewertende Grundstück 1.202 m² groß ist. Diese Abweichung ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. Zudem ist die extreme Hanglage des Grundstücks zu berücksichtigen.

Wegen der Hanglage und der dadurch stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird ein Abschlag von 33% auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Mit dem so angepassten Bodenrichtwert werden anschließend 600m² der Grundstücksfläche bewertet, die restliche Grundstücksfläche wird mit 10% des Bodenrichtwertes als Gartenland bewertet.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche: 1.202 m²

Bodenrichtwert: 100,00 €/m² x 0,67 = 67 €/m²

Bodenwert: 600 m² x 67 €/m² = 40.200,00 €

Bodenwert: 602 m² x 6,70 €/m² = 4.033,40 €

Bodenwert: Gesamt: 44.233,40 €

rd. 44.000,00 €

6.3. Sachwertermittlung

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1965 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen gem. Ziff. 5.3. mit 40 Jahren angenommen.

Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 50,0 %.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 3 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	484,00 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	
	675,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	326.700,00 €
Besondere Bauteile (Balkone)	<u>8.300,00 €</u>
	335.000,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,635
Herstellungswert	547.725,00 €
Altersbedingte Wertminderung	
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre	
Restnutzungsdauer geschätzt 40 Jahre	
Alterwertminderung linear	50,00% <u>-273.862,50 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag	273.862,50 €
Wert der Außenanlagen zu 3,00% des Gebäudezeitwertes	8.215,88 €
Bodenwert:	<u>44.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	326.078,38 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Der vorgenannten Auswertung ist ein gebäudetypischer, durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,98 zu entnehmen. Der Sachwertfaktor wird mit 0,90 gewählt aufgrund der extremen Hanglage des Grundstücks und der dadurch eingeschränkten Nutzung.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.

Im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert	326.078,38 €
Sachwertfaktor	0,90 <u>293.470,54 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sanierung/Modernisierung	-150.000,00 €
Instandsetzung/Räumung	-44.000,00 €
Sachwert Stallgebäude	3.000,00 €
Sachwert	102.470,54 €
rd.	102.000,00 €

Sachwertermittlung Stallgebäude

Der Bauweise entsprechend wird das Stallgebäude als Lagergebäude bewertet. Gemäß Baugenehmigung durfte das Untergeschoss der (nicht störenden) Kleintierhaltung dienen. Über die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses sind keine Informationen aktenkundig.

Das Untergeschoss konnte nicht besichtigt werden, im Erdgeschoss werden die unterschiedlichsten Gegenstände unstrukturiert gelagert. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls nicht in Augenschein genommen.

Es handelt sich um ein massiv errichtetes Gebäude mit lt. Baubeschreibung Betondecken und einem mit Zementpfannen gedeckten Pfettendach. Stromanschluß ist offenbar vorhanden, Heizung war nicht ersichtlich. Wasseranschluß unbekannt. Belichtung überwiegend mittels Glasbausteinen.

Die Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt 40 – 50 Jahre. Das Baujahr wird gem. vorliegenden Informationen aus der Bauakte mit dem Jahr 1976. Gebäudealter somit zum Wertermittlungsstichtag rechnerisch 46 Jahre. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen könnten, sind nicht ersichtlich, nicht bekannt.

Stallgebäude

Bruttogrundfläche		96,00 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	350,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		33.600,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,635	
Herstellungswert		54.936,00 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre		
Restnutzungsdauer geschätzt 5 Jahre		
Alterwertminderung linear	90,00%	-49.442,40 €
Gebäu dewert am Wertermittlungsstichtag		5.493,60 €
Bodenwert wird mit dem Wohngebäude berücksichtigt		0,00 €
Vorläufiger Sachwert		5.493,60 €
Vorläufiger Sachwert		5.493,60 €
Sachwertfaktor	1,00	5.493,60 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
nicht genehmigte Erweiterung		-2.500,00 €
Räumung/Entrümpelung mit Wohngebäude berücksichtigt		0,00 €
Sachwert Stallgebäude	rd.	2.993,60 €
		3.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1965 errichtet.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gem. Ziff. 5.3. auf 40 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Rohertrages

Die Wohnungen im Bewertungsobjekt wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Eigentümer genutzt.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsbülichen Mieten auszugehen.

Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für den Märkischen Kreis, gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch die örtlichen Mietervereine und den Landesverband Haus und Grund Westfalen e. V. nebst angeschlossenen örtlichen Vereinen. Stand: 1.01.2021.

Der hier zu bewertende Wohnraum wird in die Baujahresklasse „1977 - 1985“ gemäß Mietspiegel eingestuft. Der im Wertermittlungsverfahren unterstellte Aufwand für Sanierung/Modernisierung führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre. Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1982 zum Wertermittlungsstichtag.

Für Wohnungen dieser Baujahre werden Kaltmieten zwischen

5,15 €/m² und 5,55 €/m² in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 5,35 €/m².

Kfz-Stellplätze sind lediglich im öffentlichen Straßenraum zu finden. Zum Haus ist eine Treppenanlage mit zahlreichen Stufen zu überwinden. Für die Wohnung im Erdgeschoss ist lediglich ein kleiner Balkon als Freisitz vorhanden. Für die Wohnung im Erdgeschoss wird daher eine Kaltmiete von 5,35 €/m² angenommen.

Die Wohnung im Obergeschoß verfügt zudem über eine Terrasse, zugänglich vom Wohnraumanbau. Für diese Wohnung wird eine Kaltmiete von 5,55 €/m² angenommen.

Für das Stallgebäude wird eine Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum zu einer monatlichen Miete von pauschal 100,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte.

Die Verwaltungskosten werden mit 295,00 €/jährlich für das Wohnhaus und das Stallgebäude angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 11,60 € je m² Wohnfläche angenommen, für das Stallgebäude pauschal 175 € p.a. (ca. 30% der angenommenen Instandhaltungskosten für die Wohnfläche, bezogen auf die Nutzfläche von insgesamt ca. 50 m²)

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 hat der Gutachterausschuss für freistehende Zwei-familienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % bei einer Standardabweichung von 0,8 % abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,60% gewählt.

Ermittlung des Ertragswertes

Wohnung 1	95 m ² x	5,35 €/m ²	=	508,25 €
Wohnung 2	93 m ² x	5,55 €/m ²	=	516,15 €
Stallgebäude		pauschal	=	100,00 €
Jahresrohertrag		12 Monate x	1.124,40 €	= 13.492,80 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 x	295,00 €	=	295,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	188 m ² x	11,60 €/m ²	=	2.180,80 €
Instandhaltungskosten Stallgeb.		pauschal	=	175,00 €
Mietausfallwagnis	2% x	13.492,80 €	=	269,86 €
				2.920,66 € = -2.920,66 €
				10.572,14 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		44.000,00 €		-1.144,00 €
Liegenschaftszinssatz		2,60%		9.428,14 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	40 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,6%				
und Restnutzungsdauer 40 Jahre	24,69			
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				232.736,09 €
zzgl. Bodenwert				44.000,00 €
				276.736,09 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sanierung/Modernisierung				-150.000,00 €
Sanierung/Instandsetzung				-44.000,00 €
Ertragswert				82.736,09 €
			rd.	83.000,00 €

6.5. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als eines der Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 1.1.2022 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1350,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1965

Wohnlage: mittel

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Wohnfläche: 130 - 180 m²

Ausstattungsklasse: einfach bis mittel

Modernisierungstyp: teilmodernisiert

Grundstücksgröße: 400-800 m²

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Baujahr-Gebäudealter

Das Gebäude Im Steinsiepen 10 wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1965 errichtet. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungskoeffizient von 1,0 angenommen.

Wohnlage

das Lagemerkmal des Immobilienrichtwertgrundstücks ist durch die Position der Wertzahl in der Richtwertkarte visualisiert. Die Richtwertzone umfasst den gesamten Ortsteil Breitenhagen. Mittels der Positionierung der Wertzahl wird die mittlere Lage der Zone durch den Wohnbereich nördlich der Straße „An den Kiefern“ klassifiziert. Im Vergleich mit dieser Wohnlage befindet sich das Bewertungsobjekt sowohl hinsichtlich des Wohnumfeldes als auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse in einer schlechteren Lage. Hierzu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 angenommen

Anbauweise

Das zu bewertende Gebäude ist ein freistehendes Wohngebäude. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,0 angenommen.

Gebäudeart

Bei dem Wohngebäude Im Steinsiepen 10 handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, im Gebäude befinden sich zwei gleichwertige Wohneinheiten. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 0,95 angenommen.

Wohnfläche

Das zu bewertende Wohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt 188 m² auf. Dazu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,89 angenommen.

Ausstattung

Die Einordnung in eine Ausstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. (2: einfach, 2,5: einfach bis mittel, 3: mittel, 3,5: mittel bis gehoben)

für das Bewertungsobjekt wurde die Ausstattungsstufe zwei ermittelt, hierzu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,93 angenommen.

Modernisierungstyp

die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Für das Wohngebäude Im Steinsiepen 10 werden Modernisierungsmaßnahmen lediglich im Rahmen der laufenden Instandhaltung berücksichtigt. Für Gebäude dieses Alters mit diesem Modernisierungsgrad wird die Modernisierungsklasse „baujahrestypisch“ festgestellt. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,93.

Grundstücksgröße

die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche. Für das Bewertungsobjekt Im Steinsiepen 10 wird in Anlehnung an die beschreibenden Merkmale zum Bodenrichtwert eine Grundstücksgröße von 600 m² angenommen. Somit ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,0.

Vergleichswertermittlung

	Immobilien-richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1965	1965	1
Wohnlage	mittel	schlechtere	0,96
Anbauweise	freist.	freist.	1
Gebäudeart	EFH	ZFH	0,95
Wohnfl.	typisch	groß	0,89
Gebäudeausstattg.	2.5	2	0,93
Modernisierungstyp	teilmod.	bauj.typ	0,93
Grundst.größe	typisch	typisch	1
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,70

Durch die Berücksichtigung der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekt vom Immobilienrichtwertobjekt mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von 0,70, der auf den Immobilienrichtwert anzuwenden ist.

Immobilienrichtwert: 1350 €/m² x Faktor 0,70 = angepasster Immobilienrichtwert 945 €/m².

Wohnfläche: 188 m² x angepasster Immobilienrichtwert 945 €/m² = 177.660,00 € (vorläufiger Vergleichswert)

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständlich zu würdigen und gegebenenfalls eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Im Immobilienrichtwert ist gemäß Definition des Gutachterausschusses eine PKW Garage enthalten. Zum Bewertungsobjekt gehört keine PKW-Garage. Der marktgängige Verkehrswert einer PKW Garage liegt üblicherweise zwischen 7.500 € und 15.000 €. Im vorliegenden Fall wird eine fehlende PKW Garage mit 12.000 € berücksichtigt.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde die extreme Hanglage und dadurch stark eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks bewertet. Dieser Werteinfluss ist auch im Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen und beträgt im vorliegenden Fall rd. 22.000 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß Ziffer 5.3. wurden Sanierungsaufwendungen für dringend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt sowie für Räumung, Entsorgung und Reinigung. Dieser Aufwand ist ebenfalls im Vergleichswertverfahren zusätzlich zu berücksichtigen. Der Wertabschlag beträgt 44.000 €.

vorläufiger Vergleichswert:	177.600,00 €
Pkw-Garage	-12.000,00 €
Hanglage	-22.000,00 €
Instandsetzung/Räumung	-44.000,00 €
Sachwert Stallgebäude	3.000,00 €
Vergleichswert:	102.600,00 €
rd.	103.000,00 €

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 102.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 83.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 103.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres, vergleichendes, Verfahren wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis ermittelt wurden.

Als drittes Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis abgeleiteten Immobilienrichtwerte sowie der dazu gehörenden Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Immobilienrichtwerte wurden aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 1.1.2022 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wurden mithilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Für alle durchgeföhrten Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Zweifamilienhaus üblicherweise um eine Immobilienart handelt, die zur überwiegenden Eigennutzung erworben oder gebaut wird. Daher wird der Verkehrswert aus dem Sachwert und dem Vergleichswert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde lediglich zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der ermittelte Ertragswert stützt das im Sach- und Vergleichswertverfahren ermittelte Ergebnis.

Der Verkehrswert für das

mit einem Zweifamilienhaus und einem Stallgebäude bebaute Grundstück
Im Steinsiepen 10, 58762 Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 10

Gemarkung: Altena

Flur: 25

Flurstücke: 907 und 1.141

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2022 mit rd.

103.000,-- €

In Worten: Einhundertunddreitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 7.12.2022

Daniel Naumann

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.

8. Einzelverkehrswerte

Zum Bewertungsobjekt gehören insgesamt 2 Flurstücke.

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für jedes Flurstück auszuweisen.
Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Der Ausweis der Einzelverkehrswerte wird wie folgt vorgenommen:

Flurstück 907: 1.185 m² - Einzelverkehrswert: rd. 101.500,00 €

Flurstück 1.141: 17 m² - Einzelverkehrswert: rd. 1.500,00 €

9. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017
- (2) ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
- (3) AGVGA NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachteraus-
schüsse für Grundstückswerte in NRW
Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in
NRW, Stand 7/2017
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW,
Stand 6/2016
- (4) Kleiber Wertermittlungsrichtlinien (2016)
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken, 12. Auflage 2016
- (5) NHK 2010 Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012
- (6) Gerhard Heix Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,
DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013
- (7) Schmitz, Krings u. A. Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2021
- (8) Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung
- (9) Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV
8. Auflage 2018

Anlage 2 - Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche gemäß II. Berechnungsverordnung

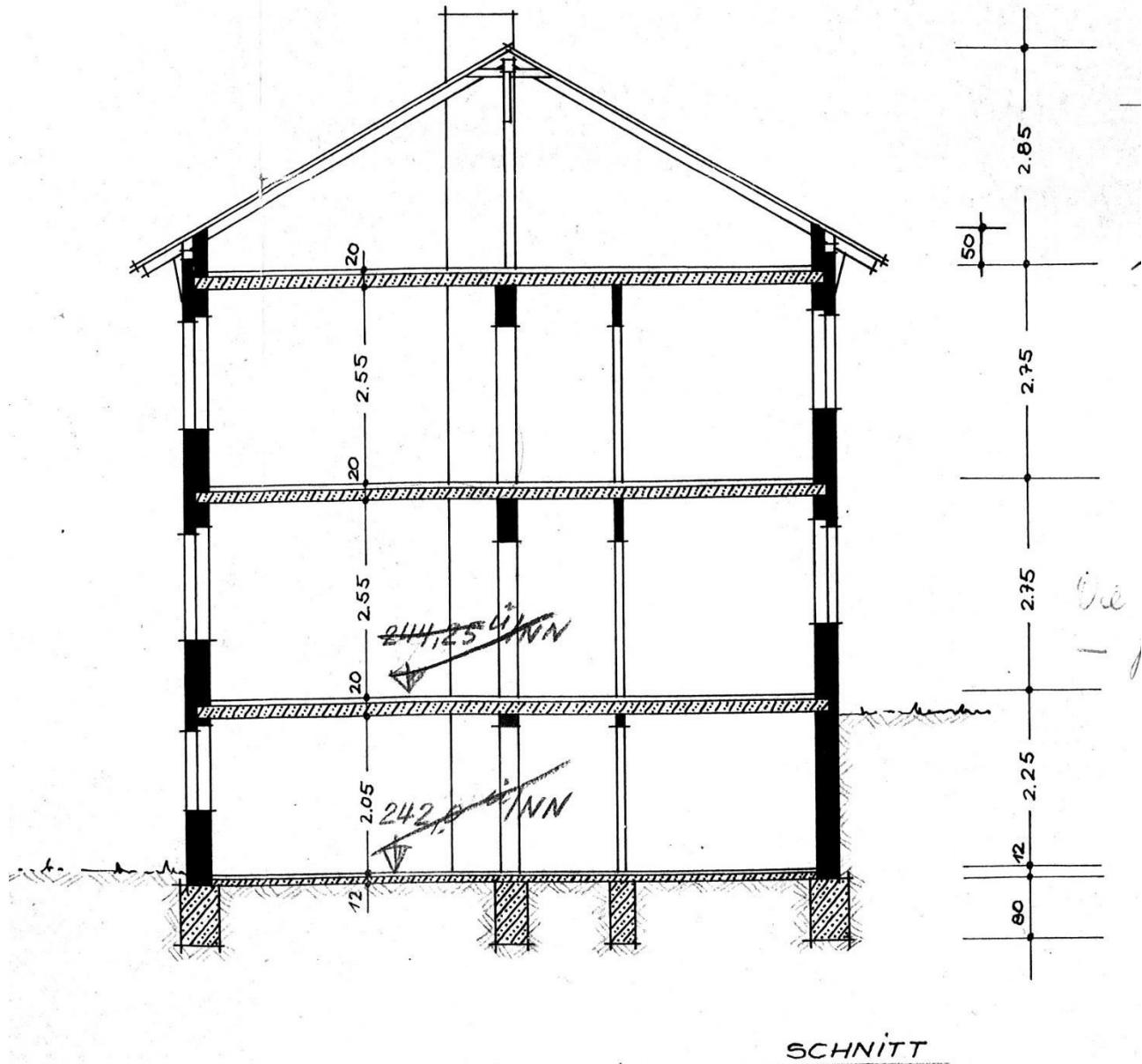
Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft.

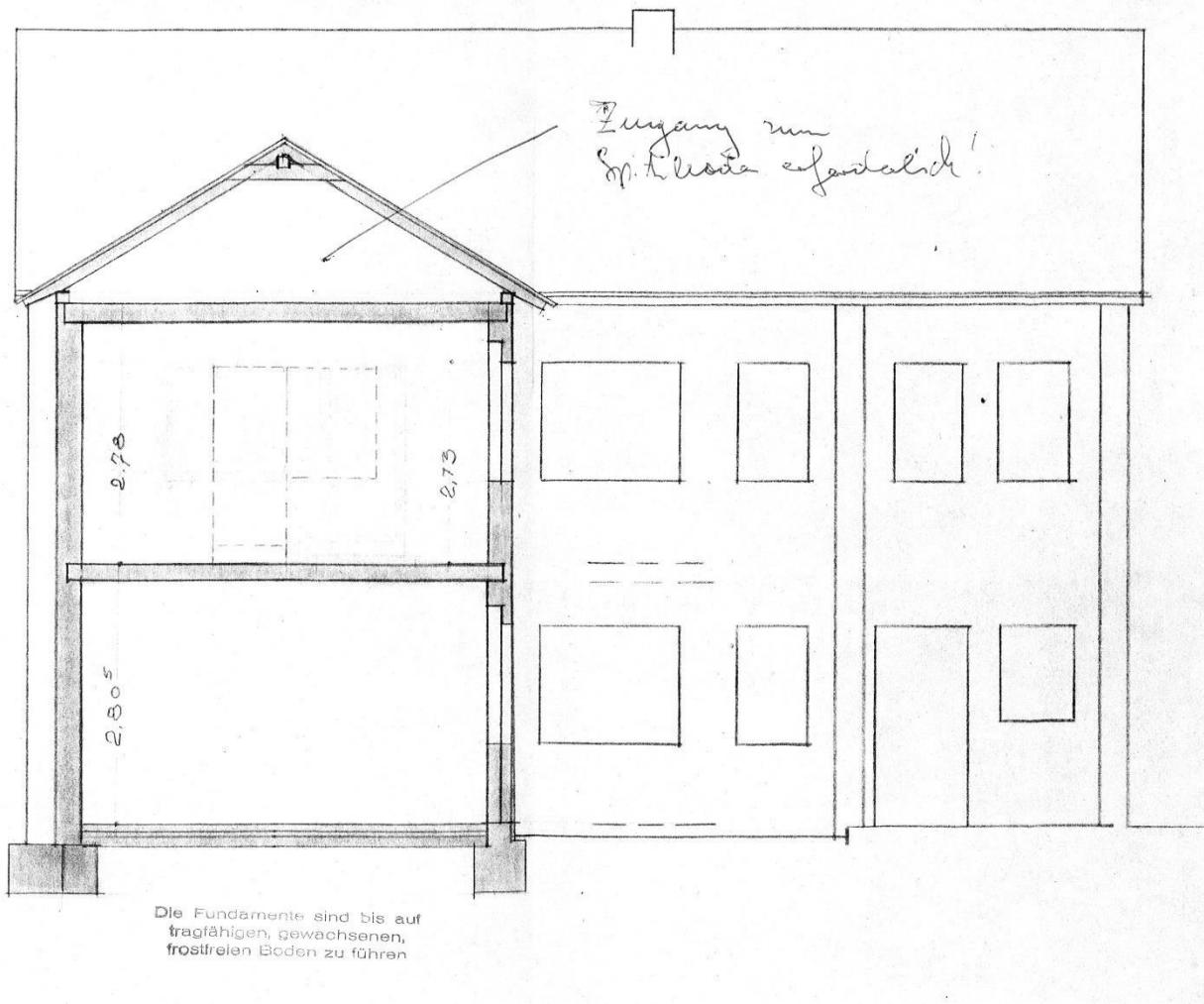
Wohnung Erdgeschoss

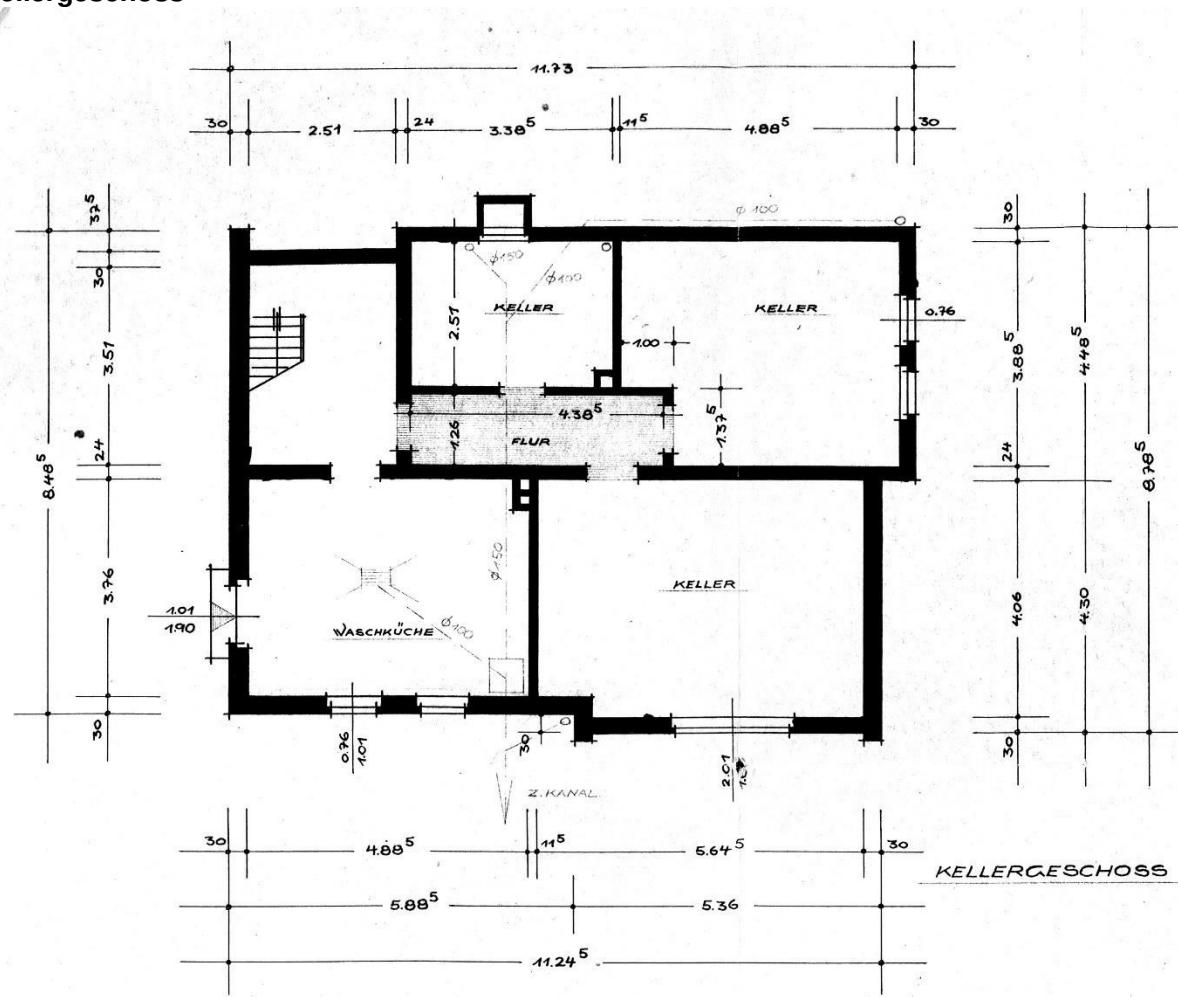
Schlafzimmer	$4,89 \text{ m} \times 3,76 \text{ m} = 18,37 \text{ m}^2$	
	- $0,63 \text{ m} \times 0,32 \text{ m} = \underline{-0,20 \text{ m}^2}$	= $18,17 \text{ m}^2 \times 0,970 = 17,62 \text{ m}^2$
Wohnzimmer	$5,65 \text{ m} \times 3,76 \text{ m} = 21,23 \text{ m}^2$	
	- $0,89 \text{ m} \times 0,26 \text{ m} = \underline{-0,23 \text{ m}^2}$	= $22,42 \text{ m}^2 \times 0,970 = 21,75 \text{ m}^2$
Küche	$4,89 \text{ m} \times 3,89 \text{ m} = 18,98 \text{ m}^2$	
	- $1,00 \text{ m} \times 1,38 \text{ m} = \underline{-1,38 \text{ m}^2}$	= $17,60 \text{ m}^2 \times 0,970 = 17,08 \text{ m}^2$
Bad	$2,01 \text{ m} \times 2,51 \text{ m}$	= $5,05 \text{ m}^2 \times 0,970 = 4,89 \text{ m}^2$
WC	$1,26 \text{ m} \times 1,14 \text{ m}$	= $1,43 \text{ m}^2 \times 0,970 = 1,39 \text{ m}^2$
Garderobe	$1,26 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}$	= $1,59 \text{ m}^2 \times 0,970 = 1,54 \text{ m}^2$
Diele	$4,39 \text{ m} \times 1,26 \text{ m} = 5,53 \text{ m}^2$	
	+ $0,83 \text{ m} \times 0,44 \text{ m} = \underline{0,36 \text{ m}^2}$	= $5,89 \text{ m}^2 \times 0,970 = 5,71 \text{ m}^2$
Flur	$1,30 \text{ m} \times 3,51 \text{ m} = 4,56 \text{ m}^2$	
	+ $0,30 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} = \underline{0,45 \text{ m}^2}$	= $5,01 \text{ m}^2 \times 0,970 = 4,86 \text{ m}^2$
Balkon	$\frac{6,85 \text{ m}}{2} \times \frac{2,30 \text{ m}}{2} = 3,94 \text{ m}^2$	
	+ $\frac{1,70 \text{ m}}{2} \times \frac{0,55 \text{ m}}{2} = \underline{0,23 \text{ m}^2}$	
		$4,17 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1,04 \text{ m}^2$
		1,04 m^2
Anbau	$4,42 \text{ m} \times 4,46 \text{ m}$	= $19,71 \text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{\frac{19,12 \text{ m}^2}{95,01 \text{ m}^2}}$
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt		

Wohnung Obergeschoss

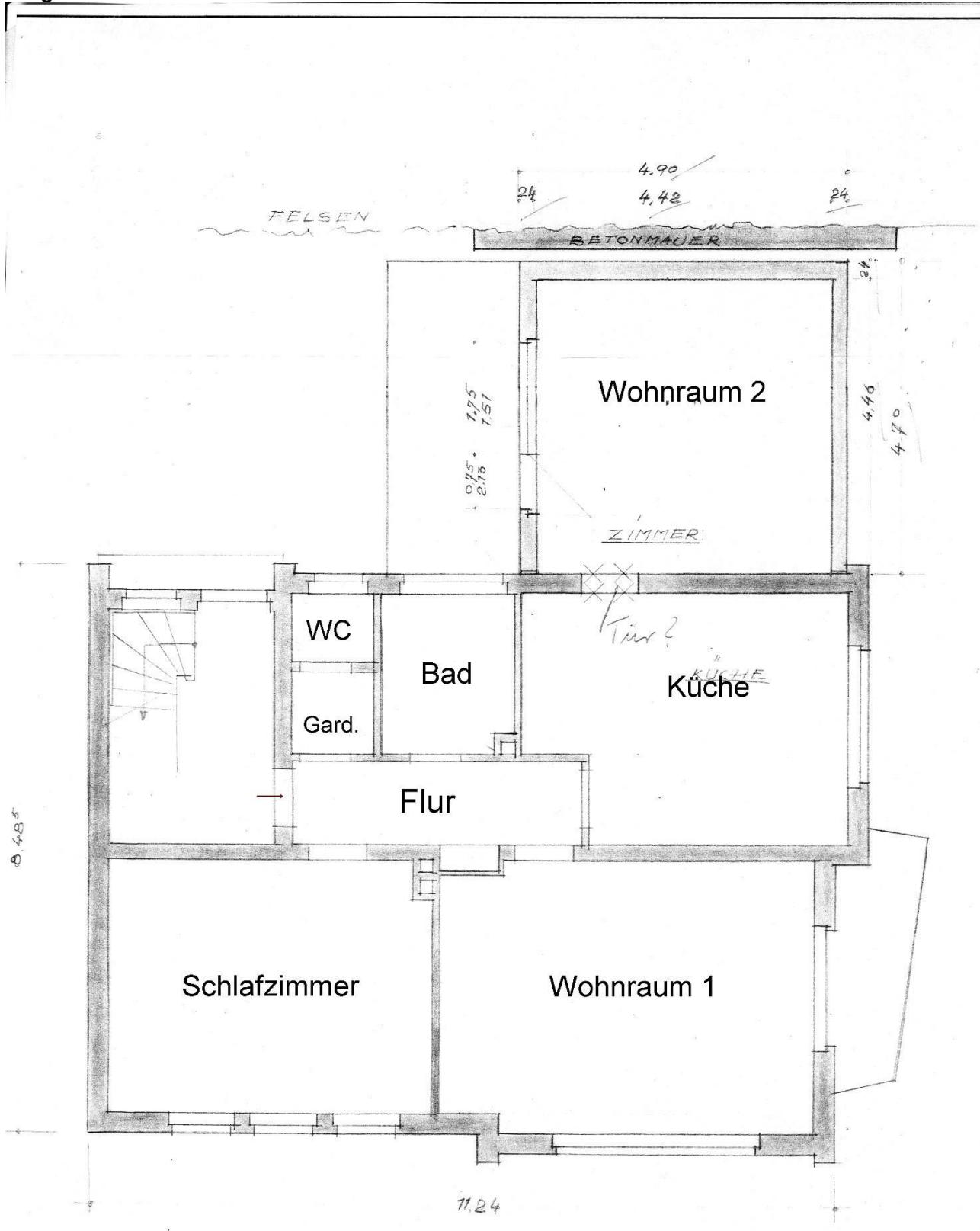
Zimmer	$3,38 \text{ m} \times 3,76 \text{ m}$	$= 12,69 \text{ m}^2 \times 0,97 = 12,31 \text{ m}^2$
Zimmer	$3,01 \text{ m} \times 3,76 \text{ m} = 11,32 \text{ m}^2$ - $0,63 \text{ m} \times 0,43 \text{ m} = -0,27 \text{ m}^2$ + $0,62 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} = \underline{\underline{0,18 \text{ m}^2}}$	$= 11,23 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,89 \text{ m}^2$
Zimmer	$4,03 \text{ m} \times 4,06 \text{ m}$	$= 16,36 \text{ m}^2 \times 0,97 = 15,87 \text{ m}^2$
Zimmer	$4,39 \text{ m} \times 3,89 \text{ m} = 17,04 \text{ m}^2$ - $0,50 \text{ m} \times 1,38 \text{ m} = \underline{-0,69 \text{ m}^2}$	$= 16,35 \text{ m}^2 \times 0,97 = 15,86 \text{ m}^2$
Kammer	$2,51 \text{ m} \times 2,51 \text{ m} = 6,30 \text{ m}^2$ - $0,43 \text{ m} \times 0,32 \text{ m} = \underline{-0,14 \text{ m}^2}$	$= 6,16 \text{ m}^2 \times 0,97 = 5,98 \text{ m}^2$
WC	$1,26 \text{ m} \times 1,14 \text{ m}$	$= 1,43 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,39 \text{ m}^2$
Garderobe	$1,26 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}$	$= 1,59 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,54 \text{ m}^2$
Flur	$4,39 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}$	$= 5,53 \text{ m}^2 \times 0,97 = 5,36 \text{ m}^2$
Flur	$1,20 \text{ m} \times 3,51 \text{ m} = 4,21 \text{ m}^2$	$= 4,21 \text{ m}^2 \times 0,97 = 4,09 \text{ m}^2$
Balkon	$\frac{6,85 \text{ m}}{2} \times \frac{2,30 \text{ m}}{2} = 3,94 \text{ m}^2$ $+ \frac{1,70 \text{ m}}{2} \times \frac{0,55 \text{ m}}{2} = 0,23 \text{ m}^2$ <hr/> $4,17 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1,04 \text{ m}^2$	$1,04 \text{ m}^2$
Anbau	$4,42 \text{ m} \times 4,46 \text{ m}$	$= 19,71 \text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{\underline{19,12 \text{ m}^2}}$
Wohnfläche Obergeschoss gesamt		$93,45 \text{ m}^2$

Anlage 3 - Bauzeichnungen**Gebäudeschnitt**

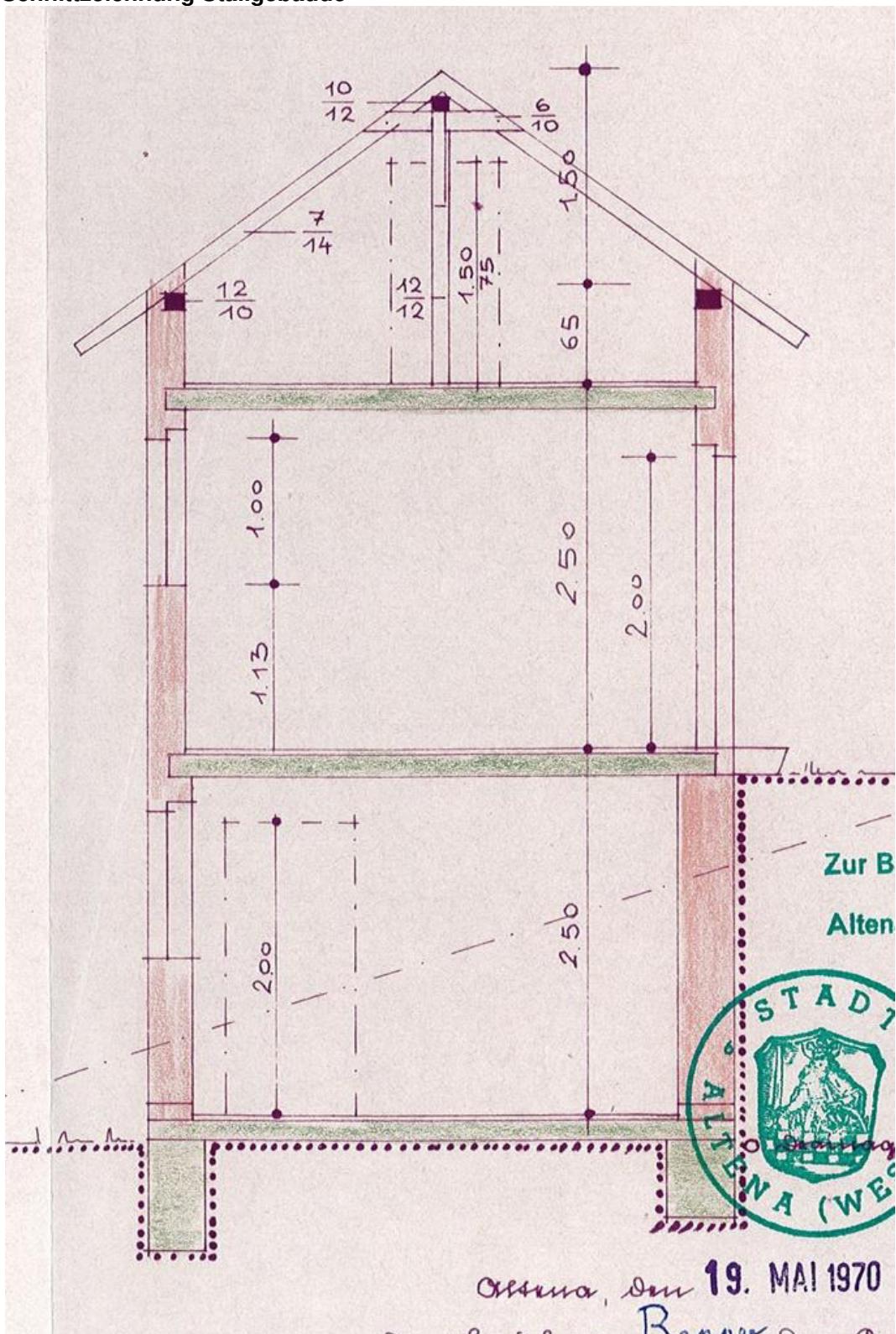
Schnittzeichnung Anbau**Zeichnungen ohne Maßstab**

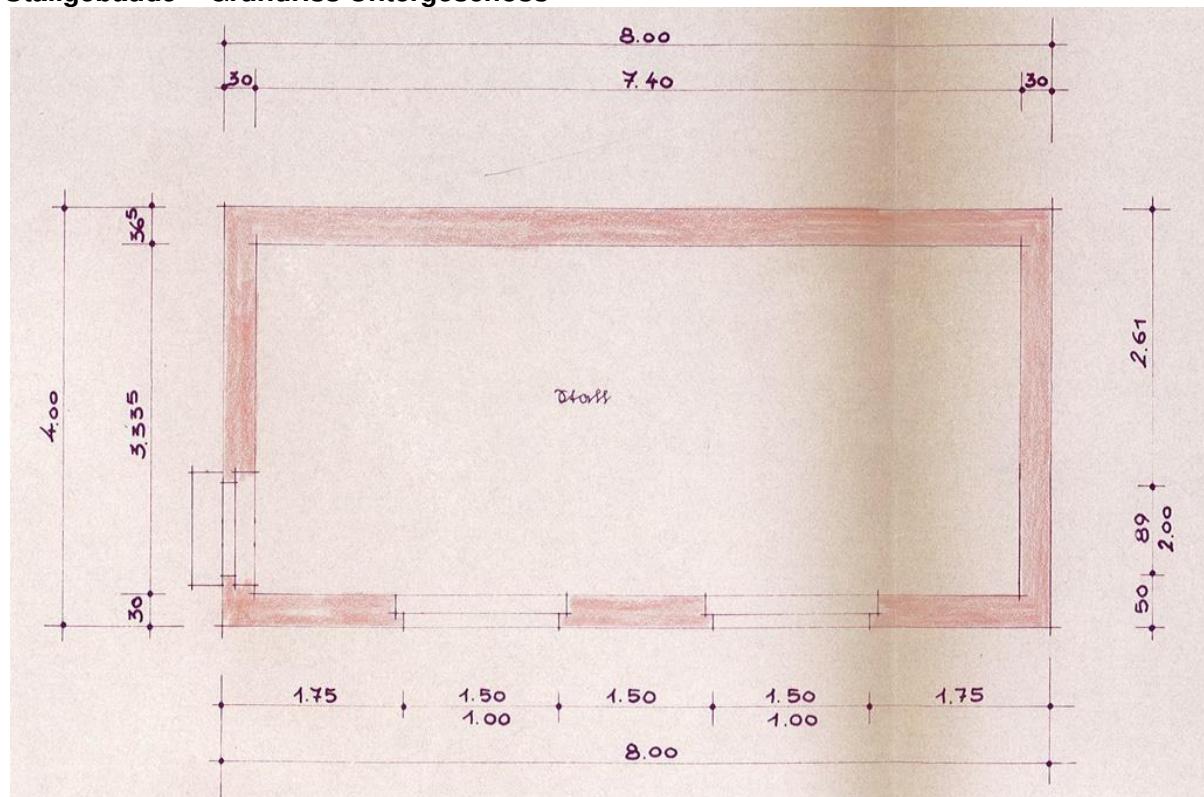
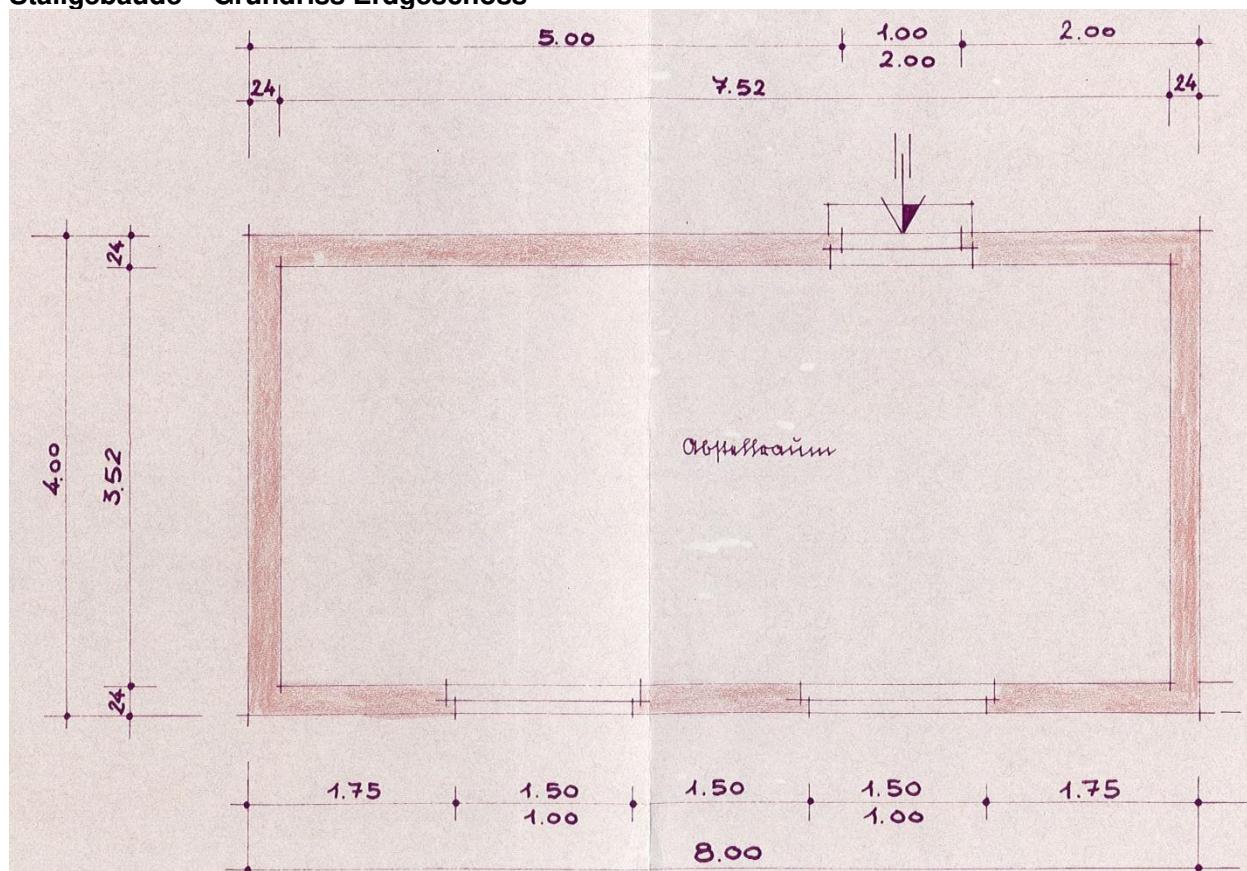
Kellergeschoss

Zeichnung ohne Maßstab

Erdgeschoss**Zeichnung ohne Maßstab**

Obergeschoss**Zeichnung ohne Maßstab**

Schnittzeichnung Stallgebäude

Stallgebäude – Grundriss Untergeschoss**Stallgebäude – Grundriss Erdgeschoss**

Bauberechnungen Stallgebäude (ungeprüft)

B e r e c h n u n g

der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Nutzfläche und
Kostenschätzung für den Neubau eines Stalles für Herrn Werner
Benner in Altena, Im Steinsiepen 10

A) Bebaute Fläche (Grundfläche)

$$\underline{8,00} \cdot \underline{4,00} = \underline{\underline{32,00 \text{ m}^2}}$$

B) Umbauter Raum

$$\begin{array}{rcl} \text{Erdgeschoß} & 2,50 \text{ m} \\ \text{Obergeschoß} & 2,50 \text{ m} \\ \hline 5,00 & \cdot & 32,00 = 160,00 \text{ m}^3 \\ \text{Drempel} & 0,65 & \cdot 32,00 \cdot 1/3 = 6,93 \text{ m}^3 \\ \text{Boden} & 4,00 & \cdot \frac{1,50}{2} \cdot \frac{8,00}{2} \cdot 1/3 = 8,00 \text{ m}^3 \\ \hline & & 174,93 \text{ m}^3 \end{array}$$

C) Nutzfläche

$$\begin{array}{rcl} \text{Erdgeschoß} & 7,40 & \cdot 3,335 \cdot 0,97 = 23,94 \text{ m}^2 \\ \text{Obergeschoß} & 7,52 & \cdot 3,52 \cdot 0,97 = 25,68 \text{ m}^2 \\ \hline & & 49,64 \text{ m}^2 \end{array}$$

D) Kostenschätzung

$$\begin{array}{rcl} 174,93 & \cdot & 60,-- = 10.495,80 \text{ DM} \\ \text{Nebenkosten rd.} & & 504,20 \text{ DM} \\ \hline & & 11.000,-- \text{ DM} \end{array}$$

Aufgestellt:

Altena, den 19. AUG. 1969

Der Bauherr:

W Benner



Architekt:
Alfred Statosch
Bauingenieur
Altena/Westf.
Schuberstr. 44

Kosten: Rohbau-Baukosten
 $\sim 175 \cdot 60,- \approx 7.000,-$

Zur Baugenehmigung Nr. 54170 gehörig
Altena (Westf.), den
25. MAI 1970

Der Stadtdekan
im Auftrage

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.