
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 011018/47

Ausfertigung:

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

z u m

M A R K T W E R T

folgenden

Anwesens:

Wohn- und Geschäftshaus

Hauptstr. 17

59955 Winterberg

Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstr. 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 27.08.2018
Aktenzeichen **5 K 5/18**



Inhaltsverzeichnis Wertgutachten

Inhalt		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
Zusammenstellung aller Werte	A.	3
Angaben zum Auftrag / Objektbeschreibung	B.	4 - 10
1. Infrastruktureinrichtungen		4
2. Verkehrserschließung		5
3. Ver- und Entsorgung		5
4. Immissionen/Altlasten		5
5. Bindungen priv. und öff. Rechts		5 - 6
6. Grundstück		6
7. Tatsächliche Bebauung		6 - 7
8. Ausstattung / Unterhaltungszustand		7
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		7
10. Marktlage		8
11. Sonstiges		8 - 9
12. Quellen, Literatur, Unterlagen		9 - 10
Allgemeine Angaben	C.	11
Lage und Zustand	D.	12
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	13 - 14
Berechnung Bruttogrundfläche	F.	15
Wohn- und Nutzflächen	G.	16 - 17
Grundlagen Bodenwert	H.	18
Bodenwert	I.	19
Ermittlung des modifizierten Baujahres	J.	20 - 21
Angaben zum Ertragswertverfahren	K.1	22 - 24
Marktüblichkeit der Erträge	K.2	24
Angaben zum Rohertrag	K.3	25 - 27
Angaben zu Instandsetzungen / Modernisierungen	K.4	28
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	K.5	29
Angaben zum Sachwertverfahren	L.1	30 - 32
Berechnung der Normalherstellungskosten	L.2 – L.3	33
Sachwertberechnung	L.4	34
Marktanpassungen / Marktwert	M.1 - M.3	35
Zusammenfassung	N.	36 - 37
Schlußerklärung	P.	38
Übersichtskarte		39
Abzeichnung Flurkarte		40
Bauzeichnungen		41 - 44
Objektfotos		45 - 46



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Wohn- und Geschäftshaus
Hauptstr. 17
59955 Winterberg

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den anliegenden Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos ausführlich behandelt:

Am Bewertungsstichtag, dem 20.09.2018
betrugen der/die:

Wohnfläche vermutlich ca.	310,00 qm
Nutzfläche vermutlich ca.	205,00 qm
Bodenwert	100.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks – ohne Marktanpassung	125.000,00 €
---	--------------

Ertragswert des bebauten Grundstücks (Modernisierungsvariante)	46.000,00 €
--	-------------

Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	50.000,00 €
---	--------------------

.....

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der Lage des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt des Stichtages, halte ich; unter Berücksichtigung aller mir bekannten Umstände; einen lastenfreien (Baulasten sind berücksichtigt)

Verkehrswert/Marktwert nach Paragraph 194 BauGB von

50.000, -- €

in Worten : fünfzigtausend Euro

.....

für angemessen und erzielbar. Die Bewertung erfolgte ohne Innenbesichtigung. Inventar und Betriebseinrichtungen sind nicht im Wert enthalten.




Medebach, den 01.10.2018



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag : 20.09.2018

Angaben zum Auftrag, zur Lage und zum Objekt

Mit Schreiben vom 27.08.2018 erteilte das Amtsgericht Medebach dem Unterzeichner einen Auftrag zur Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung soll der Marktwert eines Wohn- und Geschäftshauses in Winterberg ermittelt werden.

Eine Ortsbesichtigung konnte nur von außen erfolgen, eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Das Gebäude ist offensichtlich nicht bewohnt, ein Zugang war nicht möglich. Unterlagen zum Objekt wurden von der Stadt Winterberg zur Verfügung gestellt.

Das nachfolgende Gutachten unterstellt, dass die in 2005/06 genehmigten baulichen Ausbauten vor Ort auch vorgenommen worden sind. Es wird gleichzeitig angenommen, dass der äußere Objektzustand mit dem inneren Zustand des Gebäudes korrespondiert. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das im Süden angrenzende Objekt „Hagenstr. 20“ ebenfalls in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeboten wird. Soweit vor Ort erkennbar, handelt es sich aktuell um zwei mit einer Brandwand getrennte Gebäude. Es erfolgt daher eine getrennte Bewertung.

1. Infrastruktureinrichtungen

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit etwa 5.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße vorhanden. Einschließlich der Ortsteile sind rund 12.000 Einwohner vorhanden.

Die Region Winterberg verfügt über umfangreiche Einrichtungen für den Wintersport, beispielhaft wird auf eine Bobbahn und zahlreiche Lifтанlagen mit Beschneigung hingewiesen, Langlaufloipen werden ebenfalls in großem Maße zur Verfügung gestellt. In den letzten Jahren sind weitere Einrichtungen, vor allem auch für den Sommer (z. B. Mountainbike Parcours, Wanderwege), erstellt worden. Alle Einrichtungen sind gut erschlossen, ausreichende Parkflächen stehen zur Verfügung. Winterberg ist stark fremdenverkehrsorientiert, kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort, teilweise konzentriert in einem Gewerbegebiet, vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Altstadt von Winterberg. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß- bzw. PKWminuten zu erreichen.

2. Verkehrserschließung

Die Stadt Winterberg befindet sich im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 480 und 236. Die Bundesstraße 480 führt von Olsberg kommend über Winterberg nach Bad Berleburg, die B 236 kommt von Battenberg über Hallenberg und Züschen nach Winterberg und führt dann zusammen mit der B 480 bis an den Abzweig Hohe Leye und von dort aus weiter nach Schmallenberg und Lennestadt. Eine Umgehung des Stadtkerns von Winterberg ist durch eine Umgehungsstraße und einen Tunnel unter der Innenstadt gewährleistet.

Daneben ist Winterberg über eine Eisenbahnlinie mit Olsberg und Brilon verbunden. Busverbindungen spielen eine eher untergeordnete Rolle.

Gemäß Baugenehmigung von 2006 sind auf dem Grundstück sechs Einstellplätze nachgewiesen worden, eine Ablösung von weiteren Stellplätzen war nicht vorgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt über einen eigenen Stromanschluß, einen Telekomanschluß und eine öffentliche Wasserversorgung. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt.

Die Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks wurden nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung in Winterberg vom 18.09.2018 abgerechnet. Für einen weiteren Straßenausbau sind Abgaben nach dem kommunalen Abgabengesetz möglich, Planungen für einen solchen Ausbau sind aber aktuell nicht vorhanden.

4. Immissionen / Altlasten

Soweit dies am Besichtigungstichtag erkennbar war, wird das Grundstück nicht von Immissionen betroffen. Dem Gutachter sind keine Gründe bekannt, welche für ein Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück sprechen.

Eine Gewährleistung für das Nichtvorhandensein von Immissionen oder Altlasten kann nicht übernommen werden, hierfür sind entsprechende Sondergutachten einzuholen.

5. Bindungen privaten und öffentlichen Rechts

Grundbucheintragen in Abteilung II des Grundbuches können beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Dem Unterzeichner lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2018 vor. Hier waren, mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerkes, keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass § 6 Abs. 2 der ImmoWertV in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung findet.



Baulasten sind nach Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung in Brilon vom 05.09.2018 nicht eingetragen.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, es handelt sich um den B-Plan Nr. 166 „Altstadt – Engere Altstadt“. Der hier betroffene Bereich ist als MK 1 Gebiet ausgewiesen.

6. Grundstück

Das Grundstück „Hauptstraße 17“ weist eine Fläche von 419 qm auf. Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht zwei leicht gegeneinander versetzten Rechtecken. Das zur Straße hin, größere, Rechteck mit einer Fläche von etwa 16,25 m x 20,50 m ist zu etwa $\frac{3}{4}$ bebaut, das rückwärtige Rechteck verfügt über eine Fläche von ca. 9,50 m x 7,50 m. Hier sind eine kleinere Hoffläche und ein Einstellplatz vorhanden. Das Grundstück ist relativ eben, eine Bebauung wird für durchschnittlich möglich gehalten.

7. Tatsächliche Bebauung (Angaben gemäß Bauakte)

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres, vermutlich ursprünglich aus dem 18. Jahrhundert stammendes Wohn – und Geschäftshaus. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein vermutlich ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist ganz überwiegend in konventioneller Bauweise durchbaut worden, ab dem Obergeschoss herrscht eine Fachwerkbauweise vor.

Die Erschließung erfolgt über die Giebelseite an der Hauptstraße. Über einen Windfang ist ein größerer Gastraum mit Theke und Tanzfläche zugänglich. Im rückwärtigen Bereich sind die Küche mit Kühlraum, die WC Anlagen für Damen und Herren, sowie zwei Abstellräume untergebracht worden.

Ein abgeschlossenes Treppenhaus befindet sich an der östlichen Grenzseite, ein zweiter Zugang befindet sich an der westlichen Hofseite. Um in das Treppenhaus und zu den Wohnungen zu gelangen, ist eine Querung der gastronomischen Nebenräume (Küche, WC Anlagen) erforderlich. Die Nutzfläche des Erdgeschoßes wurde mit rund 205 qm ermittelt.

Gemäß einer Baugenehmigung aus 2007 befinden sich im Ober- und Dachgeschoß jeweils zwei Wohnungen. Die Wohnungen wurden jeweils rechts und links des Treppenhauses angeordnet. Die Wohnflächen liegen lt. Angabe bei 102 qm, 71 qm, sowie 81 qm und 58 qm im Dachgeschoß.

Das Kellergeschoß dürfte sich über den Bereich des ehemaligen Altbaus erstrecken. Hier sind die erforderlichen Nebenanlagen, Kellerräume, die Heizungsanlage, der Getränkekeller und entsprechende Abstellräume untergebracht. Ausbauzustand und Zuschnitt des Kellergeschosses dürften noch ganz überwiegend dem aus dem 18. Jahrhundert stammenden Ursprungsgebäude entsprechen.



Das Gebäude schließt im Süden nahtlos an das nicht zum Bewertungsobjekt gehörende, Anwesen „Hagenstraße 20“ an. Eine optische Trennung ist nur undeutlich vorhanden.

Die vorhandenen Außenanlagen auf dem verbleibenden Restgrundstück bestehen aus mit Betonsteinpflaster befestigten Flächen, eine Gartenanlage im klassischen Sinne ist nicht vorhanden.

8. Ausstattung und Unterhaltungszustand

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, sind alle Angaben zum Innenausbau spekulativ. Es wird ein einfacher Ausbau, bei mäßiger bis schlechter Unterhaltung unterstellt. Demzufolge werden anstehende Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen angenommen. Gerüchteweise ist ein Wasserschaden vorhanden. Angaben über Art und Umfang liegen nicht vor.

9. Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung des Objekts wird unter maßgeblicher Berücksichtigung des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Dieses Verfahren ist üblich für alle Objekte bei denen die zu erzielenden Erträge im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren ist nur für Ein- bis maximal Zweifamilienhäuser üblich und scheidet im vorliegenden Fall aus. Die im Gutachten vorgenommenen Sachwertberechnungen dienen nur Vergleichszwecken und sind für den Verkehrswert nur von stützender Bedeutung.

Das Vergleichswertverfahren kann wegen fehlender Vergleichswertobjekte nicht herangezogen werden.

- - -

Nach Ansicht des Unterzeichners ist das Objekt im aktuellen Zustand und mit dem aktuellen Zuschnitt kaum nachhaltig zu nutzen. Die Zuwegung zu den vier Wohnungen führt, über einen Seiteneingang, an der Küche und den WC Anlagen der Gastwirtschaft vorbei, zum Treppenhaus. Mit entsprechenden Belästigungen durch Geruch und Lärm ist zu rechnen, der Zuweg zur Wohnung wird damit stark belastet. Als Alternative würde sich eine gewerbliche Nutzung des vorderen Gebäudebereiches, jenseits eines Gastronomiebetriebes, anbieten. Rechts und links des direkten Zuweges zum Treppenhaus könnten zwei kleinere Gewerbeeinheiten entstehen, der komplette rückwärtige Bereich könnte als Waschküche, Trockenraum und Kellerraum für die Mieter genutzt werden. Hier wäre dann auch ein Ausgang zu den Stellplätzen vorhanden.

Das nachfolgende Gutachten unterstellt entsprechende Umbaumaßnahmen mit einer verhaltenen Sanierung der vermutlich schlecht unterhaltenen Wohnungen. Eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung im aktuellen Zustand wird nicht gesehen.



10. Marktlage allgemein

Die vor etwa zehn Jahren durchlebte Finanz- und Immobilienkrise ist nicht ohne langfristige Auswirkungen auf den Markt geblieben. Bei einem, auch durch den demographischen Wandel verursachten, Überangebot an Immobilien, sind die Preise, vor allem im dörflichen Raum, stark unter Druck geraten. Hier werden häufig zahlreiche Immobilien im unteren Preissegment angeboten, eine Vermarktung gestaltet sich schwierig bzw. ist tlw. nicht mehr möglich. Sanierungsobjekte im ländlichen und infrastrukturell schwachen Raum sind seit Jahren nahezu unverkäuflich.

Die Marktlage bessert sich mit zunehmender Infrastruktur, in Kleinstädten sind Verkäufe zunehmend auf einem guten bis sehr guten Niveau möglich, in Ballungsräumen und Gebieten mit besonderer Anziehungskraft (Universitätsstädte, industrielle Schwerpunkte oder auch touristisch interessante Gegenden) werden leicht steigende Immobilienpreise registriert. So werden Reihenhäuser in Kassel zwischen 85.000 und 130.000 € gehandelt, Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 125 qm werden zu Preisen von rund 140.000 bis 170.000 € verkauft.

Die regional interessanten Kreise Hochsauerlandkreis und der Landkreis Waldeck – Frankenberg profitieren von den Preiszuwächsen im Immobilienbereich nur partiell. Während Sanierungsobjekte im ländlichen Raum weiter kaum zu vermarkten sind, ist ein Preisanstieg für 2016 von, im Mittel geschätzt, grob 5 % festzustellen. In 2017 lagen die Steigerungen niedriger, im IMB für den HSK werden nur noch grob ein Prozent genannt.

Für 2018 sind, auch in den angrenzenden Kreisen, starke Schwankungen in den Immobilienpreisen festzustellen. Es haben sich häufig regional eng begrenzte Teilmärkte gebildet in denen stark überhöhte Preise bezahlt werden. Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser, nach den vorliegenden Marktberichten für 2018, weitgehend stabil geblieben sind, sind die Preise für Mehrfamilienhäuser z. B. in Lippstadt um rund 45 % (!) gestiegen. Einheitliche Markttendenzen sind daher aktuell nicht vorhanden, während in ländlichen Regionen immer noch stark unterdurchschnittliche Werte erzielt werden, sind in infrastrukturell starken Regionen gute bis sehr gute Preise für Immobilien zu erzielen.

Auf dem ermittelten, niedrigen Preisniveau wird eine Vermarktung der Immobilie mittelfristig für möglich gehalten.

11. Sonstiges

Es wurden keine Funktionsprüfungen technischer Anlagen durchgeführt. Dies gilt für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch für Anlagen aus dem Bereich der Heizungstechnik, der Elektrotechnik, der Lüftungstechnik oder der Sanitärtechnik. Aufzugsanlagen wurden ebenfalls nicht überprüft. Für alle Anlagen wird die Einhaltung der aktuellen bzw. baujahrgemäßen Standards unterstellt.

Das Objekt wurde nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht, Analysen über möglicherweise vorhandene gesundheitsschädliche Baumaterialien liegen nicht vor.



Bezüglich möglicher Überbauten wird unterstellt, dass kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Es wird ein entschuldbarer Überbau mit entsprechender Duldungspflicht angenommen.

Eine Aussage über den Wärmeschutz des Gebäudes ist nicht möglich, falls keine anderen Angaben gemacht werden, liegt ein Energieausweis nicht vor. Untersuchungen hierzu sind aufwändig und wurden vom Unterzeichner nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass ein baujahrgemäßer Standard vorherrscht und darauf hingewiesen, dass Gebäude vor 1977 keinen energetischen Anforderungen genügen mussten. Bei jüngeren Gebäuden wird unterstellt, dass sie den Anforderungen der jeweils aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen. Gewährleistungen hierfür werden nicht übernommen.

12. Literatur, Quellen, Unterlagen

Bei der Durchführung des Gutachtens wurden folgende Quellen genutzt, bzw. standen als Datenquelle zur Verfügung :

Kleiber / Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmowertV, Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage 2010

Kleiber / Wertermittlungsrichtlinien und ImmowertV 2010, Sammlung sämtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten

Metzmacher / Krikler, Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosßfläche, Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage 2004

Simon / Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand, 7. Auflage

Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 1. Auflage

Simon/Gilich, Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag 6. Auflage

Klaus Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, Rudolf Müller Verlag 4. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile
Landesverband Steiermark und Kärnten (Hauptverband der allgemein und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)

Angaben des IVD Nordhessen zu diversen Vergleichswerten (Mietspiegel, etc.)

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Marburg - Biedenkopf

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Waldeck – Frankenberg

Grundstücksmarktbericht für den Hochsauerlandkreis



Grundstücksmarktbericht für das Land Hessen

Grundstücksmarktbericht für das Land NRW

Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenwert

Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Winterberg

Baulastauskunft der Kreisverwaltung in Brilon

Erschließungsauskunft der Stadt Winterberg

Kartenmaterial lizenziert über [www. geoport.de](http://www.geoport.de) (internetfähig)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie
(Bundesanzeiger Verlag, veröffentlicht am 18.10.2012)



C. Allgemeine Angaben

Objekt Wohn- und Geschäftshaus
Hauptstr. 17
59955 Winterberg

1. Angaben zum Objekt

- | | |
|---|---------------------------|
| 1.1 Grundstück | |
| Gemeinde/Ortsteil | : Winterberg |
| Straße | : Hauptstr. 17 |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : Wohn- und Geschäftshaus |
| Art der Nutzung in Zukunft | : Wohn- und Geschäftshaus |
| 1.3 Eigentümer | : siehe Anlage |
| Wohnort | : siehe Anlage |
| Straße | : siehe Anlage |
| 1.4 Erbbauberechtigter | : entfällt |
| 1.5 Zuständiges Amtsgericht | : 59964 Medebach |
| Grundbuch von | : Winterberg |
| Band Nummer | : - - - |
| Blatt Nummer | : 1462 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : Brilon |
| Katasterkarte von | : Winterberg |
| Gemarkung | : Winterberg |
| Flur Nummer | : 24 |
| Flurstück Nummer | : 177 |
| qm | : 419 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : 419 |
| 1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten | : 1 |
| 1.9 Zuständiges Finanzamt | : Brilon |
| Einheitswert | : nicht bekannt |
| 1.10 Brandversichert bei | : nicht bekannt |
| Brandversicherungswert 1914 | : nicht bekannt |

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: entfällt

3. Mieter / Pächter

- | | |
|----------------|---------------------|
| 3.1 Mieter EG. | : Objekt steht leer |
| 3.2 Mieter OG. | : wie vor |
| 3.3 Mieter DG. | : wie vor |

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : vor 1900 |
| 4.2 Erwerbspreis/Baukosten | : nicht bekannt |



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	: voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	: gewachsene Ortsbebauung
Ortslage	: relativ zentrale Lage
Verkehrslage	: durchschnittlich bis gut
Himmelsrichtung/Ausrichtung	: Gebäude nordorientiert
Beeinträchtigungen	: keine bekannt
störende Betriebe	: keine bekannt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	: GRZ / GFZ ca. 1,6
Zulässige Nutzung	: GRZ = 0,4 / GFZ = 1,4

3. Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: tlw. bebaut, tlw. befestigt
Baugrund	: keine Nachteile bekannt

4. Grundstücksgestalt

Form	: zwei versetzte Rechtecke
Profil	: relativ eben

5. Erschließungszustand

Art der Straße	: asphaltiert mit Bürgersteig
Versorgungsleitungen	: Wasser, Strom, Erdgas, Telefon
Entwässerung	: öffentlicher Kanal

**E. Bau- und Ausbaubeschreibung (überwiegende Bauteile / tlw. frei
angenommen / tlw. aus dem Archiv)**

1. Art der Baulichkeiten
Bezeichnung / Art : Wohn – und Geschäftshaus /
konventionell und Fachwerk
Zweckbestimmung : Wohnhaus mit Gastwirtschaft
2. Baujahr im Mittel angesetzt : 1965 (ohne Modernisierung)
Gesamtlebensdauer : 80 Jahre
Alter im Mittel : 53 Jahre
Restlebensdauer : 27 Jahre
Restnutzungsdauer : 27 Jahre (ohne Modernisierung)
3. Rohbau
Fundamente : Packlage / Stahlbeton
Bodenplatte : Schieferplatten im KG. / Stahlbeton in
Anbauten
Außenwände Keller : Bruchstein
Innenwände Keller : Bruchstein und Mauerwerk
Außenwände ab EG. : Mauerwerk / ab OG Fachwerk
Innenwände ab EG. : Mauerwerk / ab OG Fachwerk
Decke Keller : Betondecke / Gewölbe / Kappendecke
Decken ab EG. : Holzbalkenlage
Treppe Keller : Beton roh
Treppen ab EG. : Holzwangentreppe
Treppengeländer : Holzstabgeländer
Treppen zum Dachgeschoß : Holzwangentreppe mit Teppichboden
Treppe zum Spitzboden : entfällt
Isolierungen waagerecht : nicht feststellbar
Isolierungen senkrecht : nicht feststellbar
Wärmedämmung : keine besondere Maßnahme erkennbar
Dachkonstruktion : Pfettendach in Holz
Dacheindeckung : Kunstschiefer / Naturschiefer
Dachrinnen/Fallrohre : Zinkblech
4. Ausbau
Gas- und Wasserleitungen : Kupferrohr / Eisenrohr / tlw. offen liegend
Abwasserleitungen : Gussrohr / PVC
Sanitäre Einrichtungen : diverse Bäder und WC - Anlagen
Ausstattung der san. Einrichtungen : siehe Bauzeichnungen
Boden der san. Einrichtungen : überwiegend Fliesenbelag
Wände der san. Einrichtungen : überwiegend Fliesenbelag raumhoch
Armaturen : überwiegend Zweihandmischer
Objekte : überwiegend farbig
elektrische Leitungen : unter Putz / auf Putz



Ausstattung elektrische Anlagen	: einfach
Heizungsanlage	: Ölzentralheizung Baujahr 1971 / Brenner Baujahr 1990
Heizfläche	: Radiatoren
Bevorratung	: kellergeschweißter Stahltank 10.000 L.
Warmwasserbereitung	: Warmwasserspeicher an Heizungsanlage
Fußbodenbelag	: Teppichboden / PVC
Fußbodenkonstruktion	: Diele / Spanplatte
Innenputz / Bekleidungen	: Kalkzementputz / Gipsputz
Außenputz / Verkleidungen	: Rauputz / Kunstschiefer / Naturschiefer
Innentüren	: Holztüren glatt mit Futter
Außentüren	: Holz
Fenster	: Kunststoff / Holz / Aluminium
Verglasungen	: Isolierverglasungen / Einfachverglasungen
Wandbehandlungen	: Tapete
Deckenbehandlungen	: Raufaser mit Anstrich
Bodenbelag Balkone / Loggien	: entfällt
Geländer Balkone / Loggien	: entfällt
sonst. techn. Anlagen	: Betriebseinrichtungen

5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlußleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlußleitungen
Bodenbefestigungen	: Betonsteinpflaster
Einfriedungen	: entfällt
Gartengestaltung	: keine
sonst. Anlagen	: Pkw - Einstellplatz
Besonderheiten	: keine

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: altersbedingt ohne Ansatz
Bauschäden	: allgemeiner Modernisierungs –und Sanierungsbedarf, Holzfenster schadhaft Außenfassade nach Osten schadhaft
Schädlingsbefall	: optisch nicht festgestellt
Grundrißlösung	: durchschnittlich bis mäßig
Geschoßhöhen	: ausreichend
Ansichtsgestaltung	: ortsüblich

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Dem äußeren Eindruck folgend, handelt es sich um ein Sanierungsobjekt.



F. Berechnung der Bruttogrundflächen

Die nachfolgenden Berechnungen der Flächen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen. Eine Gewähr für eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann nicht übernommen werden. Die Ortsbesichtigung ergab keine gravierenden Abweichungen, Gründe für eine Änderung des Marktwertes werden bei geringfügigen Änderungen nicht gesehen. Maße sind, soweit in den Plänen nicht angegeben, gemessen und geschätzt worden. Die Bezeichnungen wurden den Planunterlagen angepasst, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Die Bruttogrundfläche beinhaltet die Fläche einer Geschoßebene, einschließlich der Innen- und Umfassungswände.

Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoß ca.	11,20 x 13,50	151,20 qm
Erdgeschoß	11,20 x 13,50 + 3,60 x 12,39 + 5,75 x 7,57	239,33 qm
Obergeschoß ca.	5,75 x 13,50 + 9,05 x 10,65 + 5,75 x 7,57	217,54 qm
Dachgeschoß ca.	5,75 x 13,50 + 9,05 x 10,65 + 5,75 x 7,57	217,33 qm
Summe BGF ca.		825,19 qm

G. Wohn- und Nutzflächen

Die Vorbemerkungen zu F. gelten sinngemäß. Die Flächen werden der Bauakte entnommen, Flächenberechnungen liegen in der Bauakte nicht vor. Eine Überprüfung ist nur stichpunktartig erfolgt. Es wird eine hinreichende Genauigkeit unterstellt.

Erdgeschoß

Gastraum	83,86 qm
Theke	35,67 qm
Windfang	3,01 qm
Putzmittel	5,74 qm
Flur 1	4,64 qm
Flur 2	8,34 qm
WC H Vorraum	3,24 qm
WC H	5,80 qm
WC H	1,30 qm
WC H	1,30 qm
WC D Vorraum	3,24 qm
WC D	1,37 qm
WC D	1,37 qm
Flur 3	9,59 qm
WC P	1,37 qm
Abstellraum	7,18 qm
Abstellraum	4,48 qm
Küche	5,01 qm
Küche	16,40 qm
Flur 4	1,52 qm
Kühlraum	3,35 qm

Nutzfläche Erdgeschoß ca. 207,78 qm

Wohnung 1

Flur	6,37 qm
Wohnen/Essen	28,04 qm
Abstellraum	6,84 qm
Eltern	17,90 qm
Kochen	16,73 qm
Kind	14,56 qm
Bad	11,63 qm

Wohnfläche Wohnung 1 ca. 102,07 qm

Wohnung 2

Flur	6,61 qm
Schlafen	10,83 qm



Dusche	1,55 qm
Flur	2,41 qm
Flur	2,83 qm
WC	2,04 qm
Wohnen	14,87 qm
Kochen	13,16 qm
Abstellraum	1,88 qm
Schlafen	13,49 qm
Dusche	2,03 qm

Wohnfläche Wohnung 2 ca. 71,70 qm

Wohnung 3

Flur	9,21 qm
Dusche	8,60 qm
Kind	12,56 qm
Wohnen	18,78 qm
Kochen	6,93 qm
Eltern	15,45 qm
Kind	10,31 qm

Wohnfläche Wohnung 3 ca. 81,84 qm

Wohnung 4

Flur	7,46 qm
Kochen	5,39 qm
Dusche	4,35 qm
Wohnen	28,19 qm
Schlafen	12,61 qm

Wohnfläche Wohnung 4 ca. 58,00 qm

Wohnfläche gesamt ca. 313,61 qm



H. Grundlagen Bodenwert

1. Vergleichspreise

Bodenrichtwertinformationen werden über den Gutachterausschuß des Landkreises zur Verfügung gestellt. Hier wird zum Stichtag 01.01.2018 folgender Richtwert (inkl. der Rahmenbedingungen) angegeben:

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei
offene Bauweise
Geschoßzahl I - III
GFZ = 1,4
Grundstücksgröße keine Angabe

Richtwert **220,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflußfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	Altstadt	neutral
Lage vor Ort	Kerngebiet	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	ohne Ansatz	neutral
Zuschnitt	regelmäßig	neutral
Profil	relativ eben	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral
Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	GFZ ca. 1,6	Faktor 1,10

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden Gründe für ein geringes Abweichen vom Richtwert gesehen. ($220 \times 1,10 = 242$)

2. Bodenwert am Stichtag geschätzt **240,00 €/qm**

I. Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm 419,00 x 240,00 = 100.560,00 €

2. Grundstückswert = 100.560,00 €

3. Höhe des zu erwartenden
Erschließungsbeitrages = 0,00 €

4. Sonstige Erschließungskosten = 0,00 €

5. Bodenwert rechnerisch = 100.560,00 €

6. Bodenwert gerundet = **100.000,00** €



J. Ermittlung modifiziertes Baujahr / nach Instandsetzung + Modernisierung

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bauabschnitte wird für das Gebäude das mittlere / fiktive Baujahr rechnerisch wie folgt ermittelt:

1.	Hauptgebäude technisch im Mittel ca.	1965	ca. 100 %
	Anbau im Ø		ca. 0 %
	Anbau im Ø		ca. 0 %
	mittleres Baujahr = 1965 x 1,00		1965

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 80 Jahren ergeben sich (ohne Modernisierung) ein theoretisches Alter von 53 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

- - -

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbauten und des vorhandenen Unterhaltungszustandes wird für das Gebäude das mittlere Baujahr rechnerisch, gemäß der nachfolgenden Punktetabelle, ermittelt:

<u>durchgeführte Modernisierung</u>	<u>Punktezahl</u>	<u>vergeben</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Dämmung	4	1
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus	2	2
Verbesserung des Grundrisses	2	2
Sonstiges		0
Summe der Modernisierungspunkte		13

Gemäß der oben vergebenen Modernisierungspunkte kann der Modernisierungsgrad wie folgt eingestuft werden:

1) nicht modernisiert	0 - 1 Punkte
2) kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5
3) mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10
4) überwiegend modernisiert	11 – 15
5) umfassend modernisiert	16 – 20

Das Bewertungsobjekt wird, nach Modernisierung, in die Stufe 4 eingeordnet.

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren Alter von 53 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem fiktiven Baujahr 1987)

49 Jahren

- - -

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß sich die Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden in den letzten Jahrzehnten tlw. erheblich reduziert haben. Eine sachverständige Einstufung wird im Einzelfall immer durch den Unterzeichner vorgenommen.

Restnutzungsdauern sind immer Schätzwerte, mathematische Ableitungen sind somit rein rechnerisch zu verwenden, sie sind als fiktive Berechnungsgrundlagen zu betrachten.

K.1 Angaben zum Ertragswertverfahren / 4 Wohnungen + Gewerbeeinheit

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen aus dem Grundstück, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Nutzungsverhältnisse aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielen sind.

Hierzu gehören Mieten und Pachten, aber auch Umlagen und sonstige Vergütungen, soweit sie die Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen. Bei einer Eigennutzung werden Einnahmen angesetzt, wie sie bei einer marktüblichen Vermietung oder Verpachtung anzusetzen wären.

Die Miete wird als Kalt- oder Nettomiete angegeben, hierin nicht enthalten sind die Betriebskosten (Heizung, Wasser, Strom, Müllabfuhr, Aufzug, Hausmeister, Schornsteinfeger, etc.). Diese werden üblicherweise als Nebenkosten auf die Grundmiete aufgeschlagen und nach Verbrauch abgerechnet. Sie sind als durchlaufender Posten zu betrachten und haben keinen Einfluss auf die Kaltmiete.

Von dem Rohertrag in Abzug gebracht werden Teile der Bewirtschaftungskosten. Der Begriff der Bewirtschaftungskosten beinhaltet die Abschreibung, die Betriebskosten (siehe oben), die Instandhaltung, die Verwaltung und das Mietausfallwagnis.

Die Abschreibung ist als Kostenfaktor in der hier vorgenommenen Ertragswertberechnung nicht anzusetzen, sie ist rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt. Da die Betriebskosten in der Kaltmiete nicht enthalten sind, werden hier noch die verbleibenden Bewirtschaftungskosten – Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis – in Abzug gebracht. Im Gutachten werden hierfür angesetzt:

Verwaltungskosten	3,0 %	
Instandhaltung	15,0 %	nach Modernisierung
Mietausfallwagnis	5,0 %	nach Modernisierung
Modernisierungsrisiko	5,0 %	nach Modernisierung

Vom Rohertrag werden abgezogen **28,0 %**

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag des Grundstücks wird um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gekürzt. Die Verzinsung des Bodenwertes entspricht dem Liegenschaftszins der Immobilie.

Der Liegenschaftszins gilt als theoretischer Spiegel der "Rentierlichkeit" eines Objektes. Er ist das rechnerische Ergebnis einer Erwartungshaltung des Käufers in ein bestimmtes Objekt und kann relativ zeitnah aus vorliegenden Verkäufen ermittelt werden. So werden an ein Einfamilienhaus keine Erwartungen/Renditen geknüpft, der gezahlte Marktwert / Preis spiegelt die persönlichen Vorlieben und Wünsche wieder. Der Liegenschaftszins bewegt sich in aller Regel zwischen 2,0 % und rund 3,5 %. Aus Mietwohngrundstücken werden meist zwischen 4,0 % und 6,0% an "Rendite" erwartet, an gemischt genutzte oder rein gewerbliche Immobilien werden andere Erwartungen gestellt, hier liegt der Liegenschaftszins zwischen 5,0 % und etwa 8,0 %. In zahlreichen Regionen werden die Liegenschaftzinssätze von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt, diese berechnen den aktuellen Liegenschaftzinssatz aus den jeweiligen Verkäufen des Betrachtungsjahres.



Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte für die Bundesrepublik Deutschland. Im vorliegenden Einzelfall wird der Liegenschaftszins durch die nachfolgend beschriebenen Kriterien (Angaben des Gutachterausschusses, aktuelle Marktlage, Objektlage, etc.) bestimmt.

1.) Grundstücksmarktbericht 2018 (Auswertung 2013 - 2017) für den Hochsauerlandkreis:

Gewerblich genutzte Gebäude	3,20 – 8,80 %	6,00 %
gemischt genutzte Gebäude über 20 % gewerblich	3,80 – 8,80 %	6,30 %
Handel	3,40 – 9,20 %	6,30 %
produzierendes Gewerbe	2,20 – 8,60 %	5,40 %

Weiter sind allgemeine Einflussfaktoren für die Einstufung in diese Bandbreite maßgeblich. Die individuelle Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes (Abschläge wirken sich positiv und wertsteigernd aus, Zuschläge sind risikoerhöhend und wertmindernd) wird wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	Mischnutzung	neutral
Ausbaustandard	hier teilmodernisiert	positiv
Unterhaltung	durchschnittlich	nach Modernisierung
Funktionalität	durchschnittlich	nach Modernisierung
sonstige Einflüsse	keine	nach Modernisierung
Nachfrage	durchschnittlich	nach Modernisierung

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa: 6,00 %

wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von: + - 0 %

6,00 + - 0 % (= 0,00) 6,00 %

Allgemein folgt der Liegenschaftszins dem Grundsatz: je geringer das Risiko, desto geringer der Zinssatz, je größer das Risiko, desto höher der Zinssatz. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der oben vorgenommen Einstufungen wird der Liegenschaftszins mit

6,00 % angesetzt.



Der Gebäudeanteil am Reinertrag wird als Jahresbetrag einer Zeitrente gesehen und entsprechend kapitalisiert. Hierbei wird der Gebäudeertrag mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. Dieser ist abhängig von dem gewählten Liegenschaftszins und der zu erwartenden Restnutzungsdauer des Objekts. Das Ergebnis stellt sich als Rentenbarwert dar und wird um den aktuellen Bodenwert erhöht.

Soweit sich unterlassene Instandhaltungen nicht bereits im Mietansatz niederschlagen, werden aktuell möglicherweise anstehende und zur Sicherung der Marktüblichkeit des Ertrages erforderliche Reparaturen vom errechneten Ertragswert abgezogen.

Zur Findung des aktuellen Marktwertes der Immobilie werden eine allgemeine Marktanpassung und eine objektspezifische Marktanpassung vorgenommen. Die allgemeine Marktanpassung wird durch den aktuellen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt, die objektspezifische Marktanpassung zieht weiter aktuelle Baumängel, Bauschäden und mögliche wirtschaftliche Wertminderungen mit heran. Diese objektspezifischen Einflüsse werden zuletzt berücksichtigt, sie spiegeln in der Regel die Einschätzung potentieller Käufer wider.

Das hier durchgeführte Verfahren entspricht dem „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ gemäß § 17 – 20 der Immobilienwertverordnung.

K.2 Hinweis zur Marktüblichkeit der Erträge

Die zur Ermittlung des Rohertrages angesetzten Erträge sind häufig nicht mit den tatsächlich gezahlten Mieten oder Pachten identisch. In der vorgenommenen Ertragswertberechnung wird unterstellt, dass der im Objekt erzielte Reinertrag jährlich unverändert bleibt. Der, oben erwähnte, Vervielfältiger wird nach einer Rentenformel berechnet, die eine jährlich gleichbleibende Rentenzahlung unterstellt.

Als Ausgangspunkt für den Ansatz des Rohertrages werden, falls vorhanden, die tatsächlich gezahlten Mieten herangezogen und auf ihre Erzielbarkeit in absehbarer Zukunft überprüft. Hierbei sind entsprechende Markttendenzen einzubeziehen und angemessen zu würdigen.

Falls kein Mietspiegel oder konkrete Mieteinnahmen vorhanden sind, werden freie Einschätzungen vorgenommen. Als Ausgangspunkt für die *marktüblich* zu erzielende Miete werden die Objektlage, der Objektzustand und die allgemeine Marktlage berücksichtigt.

Im nachfolgenden Beispiel werden Mieterträge nach Modernisierung angenommen!

K.3 Angaben zum Rohertrag / nach Umbau und Sanierung

1.) Gewerbe EG.

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Winterberg ist – soweit bekannt - nicht vorhanden. Vergleichsmieten aus dem näheren wirtschaftlichen Umfeld (Gewerblicher Mietpreisspiegel für die Region Hellweg - Sauerland) liegen vor.

1.) Angaben der IHK Arnsberg (2015/2016) für den Standort Winterberg. Hier werden folgende Einstufungen vorgenommen:

Ladenlokale 1a Lage	Mittelwert 11,10	Abweichung 2,60
Ladenlokale 1b Lage	Mittelwert 11,10	Abweichung 2,60
Ladenlokale 2er Lage	Mittelwert 5,90	Abweichung 3,00
Büroflächen	Mittelwert 6,70	Abweichung 3,20
Lager- Produktion	Mittelwert 4,40	Abweichung 2,30

Innerhalb dieser Spannbreite wird die individuelle Einordnung wie folgt vorgenommen:

Objektlage	Altstadt	neutral
Lage vor Ort	gut	positiv
Objektzustand	neu ausgebaut	positiv
Objektgröße	z. B. 2 Büros mittlerer Größe	positiv
Lage im Objekt	Erdgeschoß	positiv
Marktlage	unverändert	neutral

Ohne Gewähr für eine Durchsetzbarkeit vor Ort und ohne Angabe einer Vergleichsmiete wird ein Mietzins angesetzt von:

Gewerbe/Büro 1 / links des Flures grob ca.25 qm, neu ausgebaut, eigener Eingang	x 8,50 €/qm	212,50 €
Gewerbe/Büro 2 / rechts des Flures grob ca. 75 qm, neu ausgebaut, eigener Eingang	x 7,50 €/qm	562,50 €
775,00 €	x 12	<u>9.300,00 €</u>

Für die Ertragswertberechnung werden als **marktüblich** angesetzt:

9 . 3 0 0 , 0 0 €



2.) Wohnen OG. und DG.

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Winterberg ist – soweit bekannt - nicht vorhanden. Die Mieten orientieren sich an der Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerlandkreis (gültig ab 01.01.2016) und an den Angaben im Immobilienmarktbericht für den Hochsauerlandkreis. Hier werden folgende Einstufungen vorgenommen:

Mietspiegel Wohnungen HSK:

Wohnlage	mittel	Kategorie B
Baujahr	angesetzt 1987	Kategorie 1986 - 1994
Wohnungstyp	mit Bad und Heizung	Spanne 5,50 – 5,95 €/qm

In ländlichen Lagen sind Abschläge bis zu 13 % möglich.
Bei Wohnungen über 100 qm sind Abschläge bis zu 5 % üblich.

IMB Mietspiegel HSK für Wohnungen:

Baujahr	angesetzt 1987	Spanne um 1985
durchschnittliche Miete		4,15 – 5,25 €
Standardabweichung im Mittel		keine Angabe
Flächen		100 / 80 / 70 / 60 qm
Faktor Winterberg		1,03
Faktor Wohnlage		1,00 (mittel)

Gemäß IMB 2018 für den HSK ergeben sich folgende Ansätze für Winterberg:

Wohnung 1 102 qm	x 4,53 €/qm
Wohnung 2 80 qm	x 4,79 €/qm
Wohnung 3 70 qm	x 4,94 €/qm
Wohnung 4 60 qm	x 5,10 €/qm

Innerhalb dieser Spannbreite wird die individuelle Einordnung wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	mittel bis gut	positiv
Lage vor Ort	mittel	neutral
Objektzustand	gut	neutral
Objektgröße	durchschnittlich	neutral
Objektart	Mehrfamilienhaus	neutral
Besonderheiten	Erstvermietung nach Mod.	preisstigernd

Ohne Gewähr für eine Durchsetzbarkeit vor Ort und ohne Angabe einer Vergleichsmiete wird ein Mietzins angesetzt von:

Wohnung 1 102 qm	x 4,75 €/qm	484,50 €
Wohnung 2 82 qm	x 5,00 €/qm	410,00 €
Wohnung 3 72 qm	x 5,25 €/qm	378,00 €
Wohnung 4 58 qm	x 5,50 €/qm	319,00 €
1.519,50 €	x 12	19.098,00 €

Für die Ertragswertberechnung werden als **marktüblich** angesetzt:

1 9 . 0 0 0 , 0 0 €

Zuzüglich Gewerbe **9 . 3 0 0 , 0 0 €**

Mieteinnahme möglich nach Modernisierung ca.: **28.300,00 €**

K.5 Ertragswertberechnung

1. Ansatz des Rohertrages

siehe Schätzung weiter oben 28.300,00

Rohertrag 28.300,00

2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Aufgegliederte Ausgaben unbekannt
Pauschalierte Ausgaben in % 28,00
Pauschalierte Ausgaben in € 7.924,00

Bewirtschaftung -7.924,00

3. Ermittlung des Reinertrages

Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag 20.376,00

4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag

Bodenwert x Bodenzins / 100

Bodenwert angesetzt mit 100.000,00
Liegenschaftszins % 6,00

Bodenanteil -6.000,00

5. Gebäudeanteil am Reinertrag

Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes

Gebäudeanteil 14.376,00

6. Ermittlung des Vervielfältigers

Restnutzungsdauer in Jahren 49,00
angesetzter Zinssatz 6,00
Vervielfältiger lt. Tabelle 15,71

7. Ermittlung des Ertragswertes

Reinertrag 14.376,00
x Vervielfältiger 15,71

Gebäudeertrag 225.846,96

Bodenwert 100.000,00

vorl. Ertragswert 325.846,96

Instandsetzungen -280.000,00

8. Ertragswert 45.846,96

9. Ertragswert gerundet 46.000,00



L.1 Angaben zum Sachwertverfahren

In der Sachwertberechnung wird der Zeitwert der baulichen Anlagen in Relation zu den möglichen Entstehungskosten ermittelt. Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten wird die Sachwertrichtlinie, veröffentlicht im Bundesanzeiger, 18. Oktober 2012, berücksichtigt.

1. NHK 2010

Die Normalherstellungskosten sind die, auf eine bestimmte Bezugseinheit bezogenen, Herstellungskosten, nach statistischen Auswertungen. Als Bezugseinheit ist die Brutto-Grundfläche (BGF) zu ermitteln (siehe oben). Die in den NHK 2010 angegebenen Werte stellen Bundesmittelwerte dar. Eine Anpassung an den Stichtag erfolgt durch den entsprechenden Baupreisindex. Die heute sogenannten Kostenkennwerte werden im vorliegenden Gutachten zur Berechnung des modellkonformen Sachwertabschlags berücksichtigt. Sie sind nicht zwanghaft mit Herstellungskosten zu vergleichen, sie dienen lediglich der Modellkonformität.

2. Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte sind nach Standardstufen gestaffelt. Eine Verteilung innerhalb der Standardstufen erfolgt mittels prozentualer Aufteilung und entsprechender Wichtung der Bauteile. Als Ergebnis präsentiert sich ein gewichteter Kostenkennwert. Dieser Kostenkennwert wird mit der vorher ermittelten Bruttogrundfläche multipliziert. In den NHK sind die Baunebenkosten enthalten, als ebenfalls enthalten gelten die üblichen Außenanlagen, sowie Balkone und untergeordnete Bauteile. Abweichungen (teilweiser Dachausbau, etc.) können über einen Korrekturansatz ausgeglichen werden.

3. Sachwertverfahren allgemein

Die nach dem obigen Verfahren ermittelten Normalherstellungskosten fließen in eine allgemeine Sachwertberechnung als Ausgangswert ein.

In einem ersten Verfahrensschritt wird eine Wertminderung wegen Alters vorgenommen. Entgegen der früher häufig angesetzten Nutzungsdauer von 100 Jahren werden heute häufig nur noch Nutzungsdauern von 60 bis 80 Jahren, je nach baulichem Standard, angesetzt. Bei wirtschaftlich stark beanspruchten oder sehr einfachen Gebäuden, oder bei Objekten die einem raschen Strukturwandel unterliegen, kann die Nutzungsdauer noch geringer anzusetzen sein (z.B. klassische Verbrauchermärkte, Schuppen, Garagen, spezielle Fabrikationshallen, etc.).

Entscheidend für den verbleibenden Restwert ist nicht die mögliche Lebensdauer eines Gebäudes, sondern die zur Verfügung stehende Nutzungsdauer. Diese ist häufig kürzer als die Lebensdauer. Tendenziell ist, bedingt durch einen sich immer schneller wandelnden Nutzeranspruch, ein Trend zu kürzeren Nutzungsdauern festzustellen.



Im Gutachten werden die Nutzungsdauern an das jeweilige Modell des Gutachterausschusses angepasst. Mögliche Korrekturen werden in den „besonderen grundstücksspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG) berücksichtigt.

Die Wertminderung wegen Alters wird in der Regel linear vorgenommen. Dies ist für gewerblich genutzte Objekte üblich und angemessen und führt auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu marktkonformen Werten. Die neue Immobilienwertverordnung gibt eine lineare Wertminderung verbindlich vor. Im Einzelfall kann noch eine Alterswertminderung nach „Ross“ vorgenommen werden, dies ist dann ausschließlich durch das zu verwendende Abschlagssystem bedingt.

Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich der Zeitwert der baulichen Anlagen. Hierzu werden – meist frei geschätzt – der Zeitwert kleinerer Nebengebäude (Garage, Schuppen, Gerätehaus, Gartenhütte, etc.) hinzuaddiert.

Zuzüglich des aktuellen Bodenwertes ergibt sich der Sachwert des Anwesens zum Zeitpunkt des Stichtages. Dieser wird, entsprechend üblichen Marktgepflogenheiten, gerundet. In der Regel erfolgt der Ansatz eines Abschlages nach dem jeweiligen Sachwertmodell des regionalen Gutachterausschusses.

Das Ergebnis dieser Berechnung präsentiert sich als bauschadensfreier Gebäudezeitwert (inkl. Bodenwert).

4. Allgemeine Marktanpassung

Bei der allgemeinen Marktanpassung handelt es sich um Marktanpassungen des (schadensfreien) Sachwertes an den Markt. Hierzu liegen teilweise überregionale Anpassungstabellen (z.B. Sprengnetter) oder auch regionale Erhebungen und statistische Auswertungen der Gutachterausschüsse vor. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass Abschläge auf den Sachwert vorgenommen werden. Dieser ist meist von der Höhe des Sachwertes abhängig und es gilt – vereinfacht – die Regel: je höher der Sachwert, je höher der Abschlag. Naturgemäß finden hier unterschiedliche Parameter ihren Eingang in die Berechnung, diese wechseln auch häufig von Marktbericht zu Marktbericht.

Allen Zu- oder Abschlagsverfahren ist gemein, dass sie in Bereichen unter 50.000 € undeutlich werden. Hierbei handelt es sich naturgemäß häufig um Objekte im ländlichen Raum und in schlechtem Zustand. Diese Immobilien sind meistens besonders schwer zu vermarkten, sie werden in aller Regel, bestenfalls, im Bereich ihrer Sachwerte gehandelt.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

In einem letzten Schritt werden, falls vorhanden, die Baumängel und Bauschäden, sowie mögliche wirtschaftliche Wertminderungen und andere, wertrelevante Einflußfaktoren, abgezogen. Die Kosten werden frei geschätzt, es handelt sich nicht um eine exakte Kostenschätzung, wie sie ein Architekt oder Ingenieur zur Ermittlung der Instandsetzungs- oder Sanierungskosten (ggbfls. nach Aufmaß und Einholung von Angeboten) erstellen würde,



sondern um eine etwas gröbere Einschätzung auf der Grundlage eigener Erfahrungen.

Unter Baumängeln versteht man Fehler bei der Erstellung eines Objektes (z. B. nicht ausreichende Fundamentierung, fehlende Isolierungen, falsche Materialwahl, mangelhafte handwerkliche Ausführung). Bei den unter diesem Absatz angesetzten Kosten werden allein die Kosten für eine Beseitigung des Mangels geschätzt, möglicherweise entstandene Schäden sind unter Bauschäden mit erfasst.

Bei den Bauschäden werden alle erkannten Schäden, auch die durch Mängel verursachten, behandelt. Die Bandbreite der Schadenserfassung kann von einem allgemeinen Renovierungsbedarf über einen allgemeinen Modernisierungsbedarf bis zur Erfassung von Einzelschäden führen. Diese Kosten werden so angesetzt, wie sie ein potentieller Käufer bei seinen Überlegungen berücksichtigen würde.

Im Bereich der wirtschaftlichen Wertminderung werden verschiedene Arten der Wertminderung zusammengefasst. Einerseits kann ein sogenannter merkantiler Minderwert berücksichtigt werden, andererseits werden Minderungen durch eine wirtschaftliche Überalterung (unzureichende Raumhöhen, veraltete oder schlechte Grundrisse, überholte Nutzungskonzepte, etc.) erfasst. Entsprechende Erläuterungen werden im Zuge der Baubeschreibung vorgenommen.

6. Marktwert

Nach Anpassung des schadensfreien Sachwertes an den Markt und der Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten ergibt sich der Marktwert. Dieser wird marktüblich gerundet.



L.2 Berechnung der Normalherstellungskosten/qm nach Standardstufen

Die Ausstattungsmerkmale finden sich in der Sachwertrichtlinie, in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 05.09.2012. Auf eine Auflistung wird hier verzichtet.

Standardstufe	1	2	3	4	5 Wichtung
Außenwände	1,00				0,23
Dächer		1,00			0,15
Außentüren / Fenster		1,00			0,11
Innenwände und -türen	0,50	0,50			0,11
Deckenkonstr. / Treppen		1,00			0,11
Fußböden		1,00			0,05
Sanitäreinrichtungen		1,00			0,09
Heizung		1,00			0,09
Sonstige Ausstattung			1,00		0,06

Kostenkennwerte nach

Gebäudeart 5.1 650,00 750,00 860,00 1085,00 1375,00

Kostenkennwerte 1 und 2 frei geschätzt

Außenwände	1,00	650,00			0,23	149,50
Dächer	1,00	750,00			0,15	112,50
Außentüren / Fenster	1,00	750,00			0,11	82,50
Innenwände und -türen	0,50	650,00	0,50	750,00	0,11	77,00
Deckenkonstr. / Treppen	1,00	750,00			0,11	82,50
Fußböden	1,00	750,00			0,05	37,50
Sanitäreinrichtungen	1,00	750,00			0,09	67,50
Heizung	1,00	750,00			0,09	67,50
Sonstige Ausstattung	1,00	850,00			0,06	51,00
Kostenkennwert						727,50

gerundet angesetzt 730,00

Die angesetzten Standardstufen entstammen den Ausstattungsmerkmalen der NHK 2010, bei Abweichungen werden entsprechende Relativierungen bzw. prozentuale Verteilungen vorgenommen. Nicht in den vorgegebenen Standardstufen enthaltene Ausstattungen werden sachverständig eingestuft.

Das Ergebnis der Wichtung stellt sich als gewogener Kostenkennwert dar.

L.3 Zusammenfassung der Berechnungen / Sachwertberechnung

Ermittlung des schadensfreien Sachwertes

gewogener Kostenkennwert geschätzt			730,00
Baupreisindex zum Stichtag	x		121,00
Zwischenwert	=		883,30
Brutto Grundfläche	x		825,00
Herstellungskosten des Gebäudes	=		728.722,50
in NHK 2010 nicht erfasste Bauteile			0,00
			0,00
Ergebnis angenähert an Sachwertrichtlinie			728.722,50
Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt			730.000,00
Alterswertminderung linear			
Baujahr fiktiv	1965		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	27		
Alterswertminderung rechnerisch	-		483.625,00
Sachwert nach Abzug Alterswertminderung			246.375,00
bauliche Außenanlagen 2 %	2,00	+	4.927,50
sonstige Anlagen		+	0,00
Bodenwert (siehe oben)		+	
vorläufiger Sachwert (bauschadensfrei)	=		251.302,50
Sachwert gerundet angesetzt			250.000,00

M.1 Allgemeine Marktanpassung des Sachwertes

Nach vorliegenden Untersuchungen werden die Sachwerte am Markt in aller Regel nicht realisiert. Die Zu- oder Abschläge sind von der Höhe der Sachwerte abhängig. Während bei geringen Sachwerten Zuschläge möglich sind, steigen die Abschläge mit zunehmender Höhe der Sachwerte. Für vergleichbare Objekte liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Dem äußeren Eindruck folgend, würde der Unterzeichner die Instandsetzungskosten, ohne Modernisierung und Umbau, wie folgt schätzen:

ca. 500 qm Wohn- und Nutzfläche
x 250,00 €/qm = 125.000,00 €

250.000	abzgl. 125.000,00 €	125.000,00 €
---------	---------------------	--------------

Der vor Ort vorhandene Sachwert wird grob geschätzt auf: 125.000,00 €

Der Sachwert ist nicht wertrelevant, er wird nicht weiter verfolgt.

M.2 Objektspezifische Marktanpassung

Der obige Wert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden im Ertragswertverfahren bereits Modernisierungskosten angenommen. Weitere Ansätze entfallen daher.

46.000	abzgl. 0	<u>46.000,00 €</u>
--------	----------	--------------------

M.3 Marktwert der Immobilie

Der Marktwert der Immobilie wird, unter Berücksichtigung des ermittelten Ertragswertes, geschätzt auf:

50.000,00 €



N. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Winterberg im Hochsauerland.

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit etwa 5.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße vor Ort. Einschließlich der Ortsteile sind rund 12.000 Einwohner vorhanden. Die Region Winterberg verfügt über umfangreiche Einrichtungen für den Wintersport, beispielhaft wird auf eine Bobbahn und zahlreiche Liftanlagen mit Beschneiung hingewiesen, Langlaufloipen werden ebenfalls in großem Maße zur Verfügung gestellt. In den letzten Jahren sind weitere Einrichtungen, vor allem auch für den Sommer (z. B. Mountainbike Parcours, Wanderwege), erstellt worden. Alle Einrichtungen sind gut erschlossen, ausreichende Parkflächen stehen zur Verfügung. Winterberg ist stark fremdenverkehrsorientiert, kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort, teilweise konzentriert in einem Gewerbegebiet, vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Altstadt von Winterberg. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß- bzw. PKWminuten zu erreichen. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 419 qm, der Zuschnitt ist weitgehend regelmäßig, es sind nur geringe Bodenprofilierungen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet. Baulasten sind nicht eingetragen, Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres, vermutlich ursprünglich aus dem 19. Jahrhundert stammendes, Fachwerkhaus mit nachträglichem, ebenfalls älterem, Anbau. Das im Altbaubereich unterkellerte Objekt verfügt über ein Erdgeschoß mit einer Gastwirtschaft, ein Obergeschoß mit zwei Wohnungen und einem ausgebautem Dachgeschoß, mit ebenfalls zwei Wohnungen. Die Nutzfläche im Erdgeschoß liegt bei vermutlich gut 200 qm, die Wohnflächen belaufen sich, gemäß den vorliegenden Unterlagen, auf rund 310 qm. Das Objekt steht seit längerem leer, ein Zugang war nicht möglich.

Der Zugang zur Gastwirtschaft erfolgt über die Straßenseite, hier ist ein größerer Gastraum mit grob 130 qm vorhanden. Im rückwärtigen Anbau befinden sich die Küche und die WC Anlagen. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über einen Seiteneingang, der Weg zum Treppenhaus führt durch die Nebenräume der Gastwirtschaft.

Das Objekt hinterläßt von außen einen vernachlässigten Eindruck, es wird eine mäßige bis schlechte Unterhaltung, bei vermutlich teilweise vorhandenen Schäden, unterstellt. Von außen sind Schäden am Dach, an der Fassade, an den Fenstern und den Putzflächen ablesbar. Größere Modernisierungsmaßnahmen sind von außen nicht erkennbar. Gerüchteweise ist ein Wasserschaden vorhanden.

Eine Nutzung mit dem aktuellen Zuschnitt und der unglücklichen Zugangssituation für die Wohnungen wird für wenig nachhaltig gehalten. Das Gutachten unterstellt daher eine Umnutzung des Erdgeschosses zu zwei kleineren Geschäfts/Büroeinheiten und einen Zugang zum Treppenhaus über die Frontseite. Ähnlich einer Passage (siehe Anlage) würden die beiden Geschäfte/Büros rechts und links des Zugangs zum Hauseingang liegen. Die bis-



herigen Nebenräume im rückwärtigen Gebäudebereich könnten für die Kellerräume der Mieter, eine Waschküche und die WC Anlagen für die beiden Geschäftseinheiten genutzt werden. Der ehemalige Wohnungszugang stünde als Seitenausgang zu den Stellplätzen zur Verfügung.

Für eine entsprechende Umnutzung mit Umbau wurden die Kosten grob geschätzt, die möglichen Erträge wurden gegengerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die geschätzten Kosten keine Kernsanierung beinhalten und mit allen Vorbehalten einer nicht durchführbaren Innenbesichtigung verbunden sind.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

50.000, -- €

für angemessen und erzielbar. Ohne Inventar und Betriebseinrichtungen.



O. Schlußerklärung

Alle Untersuchungen wurden durch Inaugenscheinnahme und ohne bauteilzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

Nicht untersucht wurde die bautechnische Einhaltung einschlägiger DIN Normen oder sonstiger Vorschriften, insbesondere mögliche Anforderungen aus dem Bereich des Brandschutzes, des Schall- oder Wärmeschutzes oder der Tragwerksplanung. Die Einhaltung von Auflagen aus der Baugenehmigung wurde nicht kontrolliert. Die Auflistung von Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nach dem örtlichen Augenschein, eine Gewährleistung für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das vorliegende Gutachten ist in datenschutzrechtlicher und urheberschutzrechtlicher Hinsicht nicht für eine Verwertung in der Öffentlichkeit vorgesehen, entsprechende Überprüfungen haben nicht stattgefunden. Das Gutachten dient ausschließlich verfahrenstypischen Zwecken. Falls Teile des Gutachtens oder das Gutachten in seiner Gesamtheit veröffentlicht oder in das Internet gestellt werden, haftet der Veröffentlichende für die von ihm öffentlich gemachten Passagen in vollem Umfang. Der Sachverständige haftet ausdrücklich nicht.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das vorstehende Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

Aufgestellt am 01.10.2018

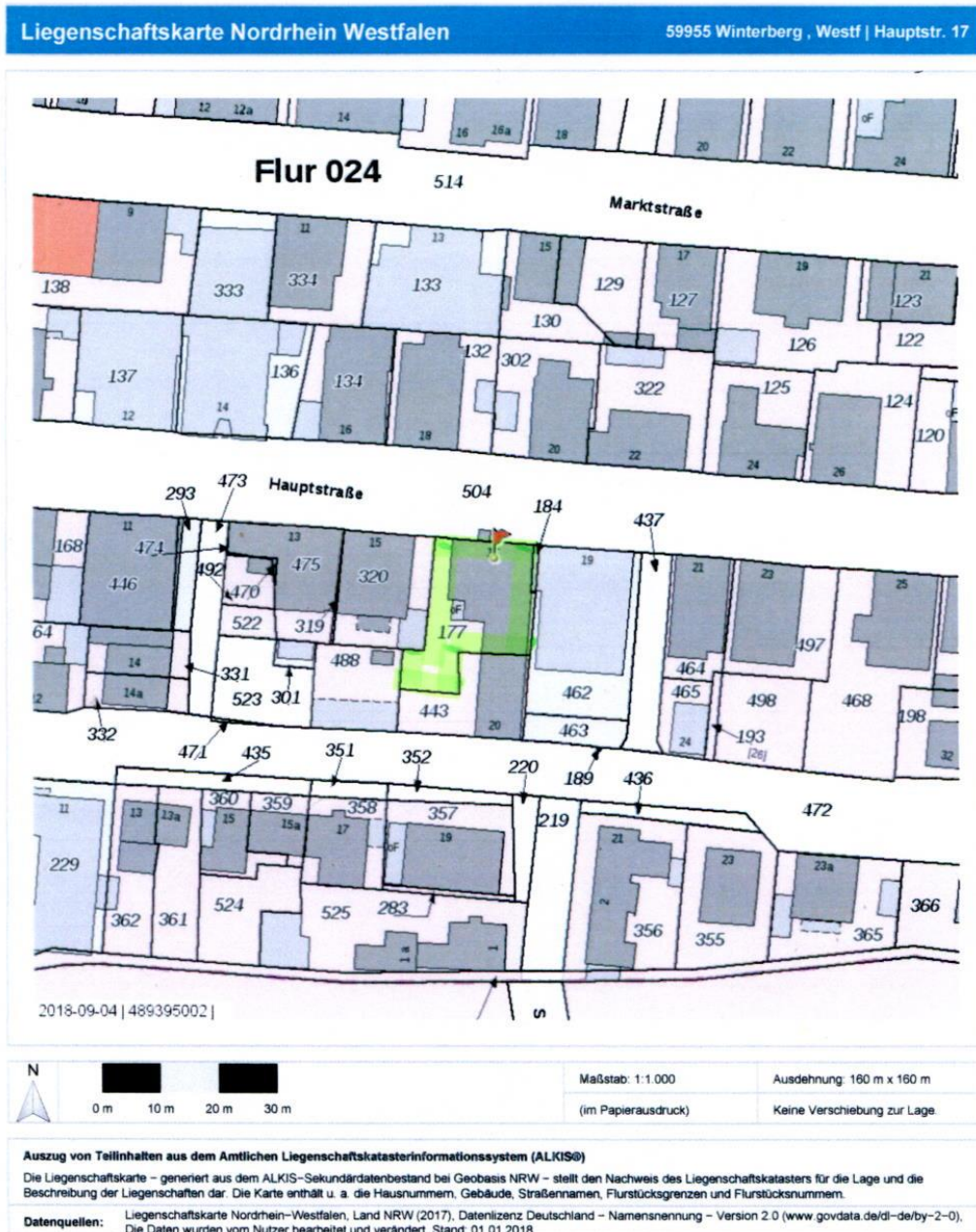



Der Sachverständige:



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 489395002 vom 4. September 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo® 2018

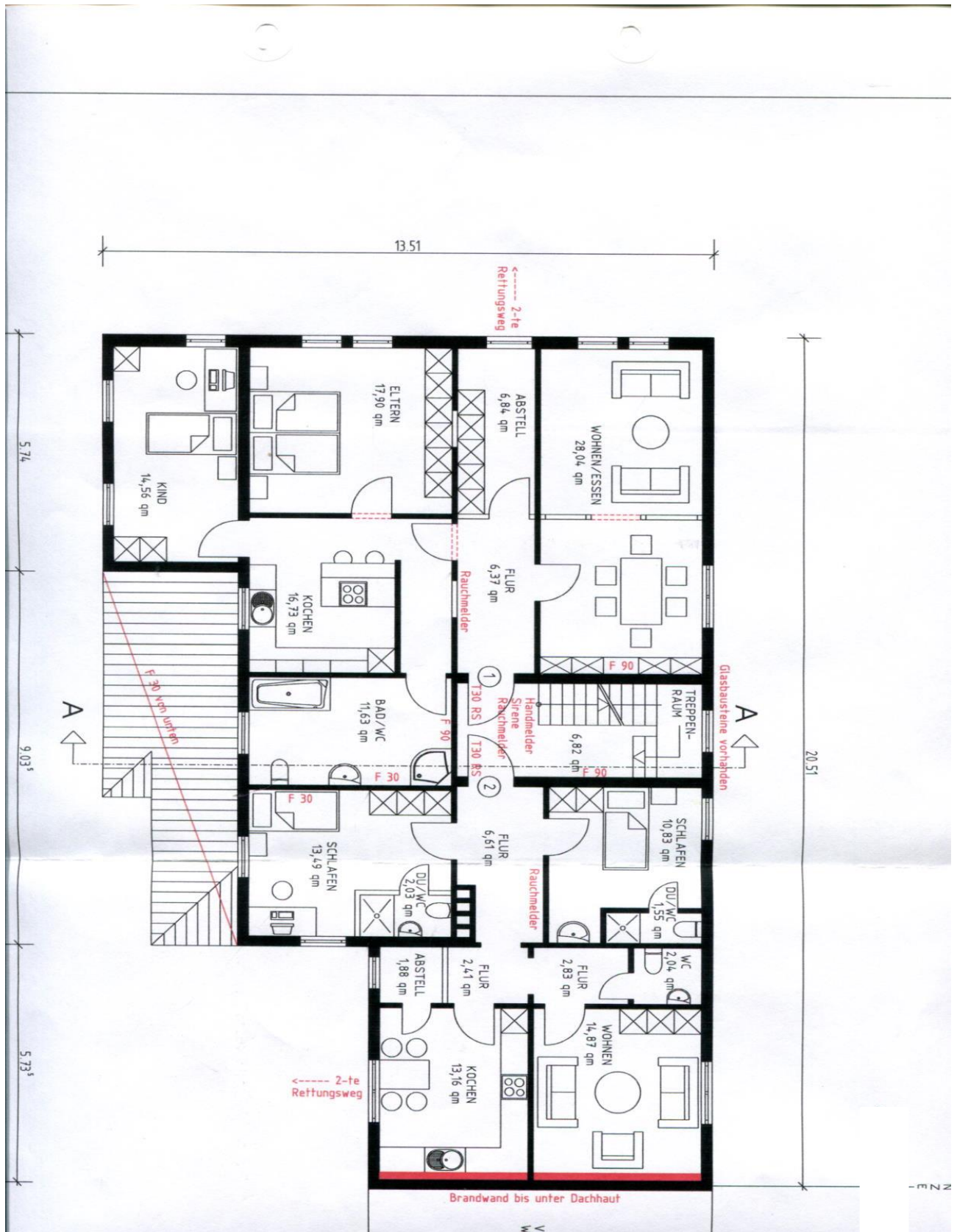




Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 489395002 vom 4. September 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo® 2018

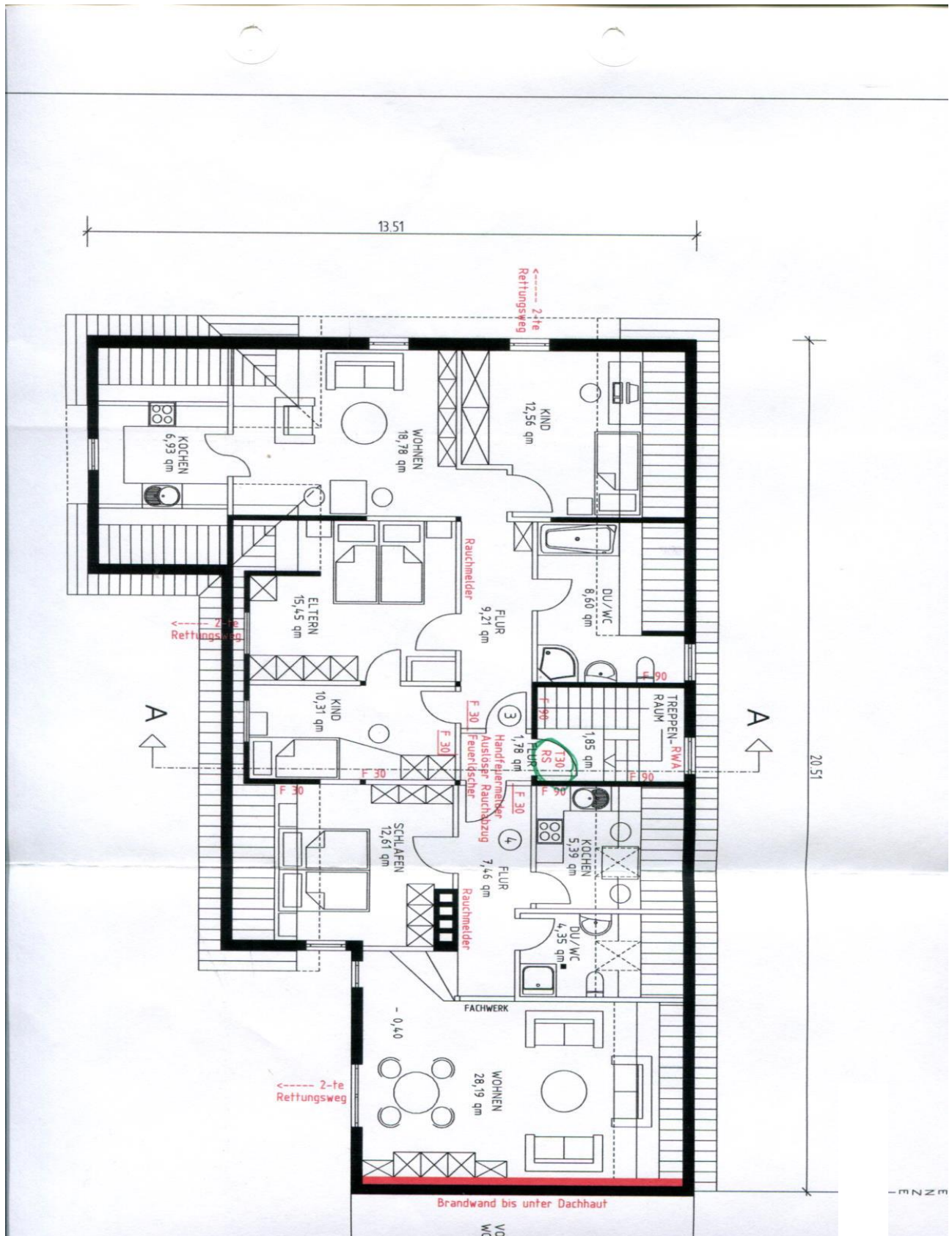






Obergeschoß aus einer Planung in 2007 / keine Gewähr für eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit





Dachgeschoß aus einer Planung in 2007 / keine Gewähr für eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit





Hauptstr. 17



Straßenseite / Norden



Nordwesten





Nordwesten



Westseite



Hofseite / Westen