

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
06.07.2026



www.tuv.com
ID 0000042460

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

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

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

15.02.2026
Az.: 05 K 05/25

**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
den 20.887/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück

Im Springen 5, 58791 Werdohl

Gemarkung Werdohl, Flur 23, Flurstück 174, 1.466 m² groß, verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im
Kellergeschoß sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem
Kfz-Einstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplans.



Art der Liegenschaft:

Eigentumswohnung

Verkehrswert:

59.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten

Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	7
4.3.	Erschließungszustand	7
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	9
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	12
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	13
6.	Verkehrswertermittlung.....	17
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2.	Bodenwertermittlung	18
6.2.1.	Bodenrichtwert	18
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	18
6.3.	Ertragswertermittlung.....	20
6.4.	Vergleichswertermittlung	22
7.	Verkehrswert.....	24
8.	WEG – Verwaltung.....	26
9.	Zubehör.....	26
10.	Belastungen in Abt. II des Grundbuches	27
Anlagen		28
Anlage 1 - Literaturverzeichnis		28
Anlage 2 - Bauberechnungen		29
Anlage 3 - Bauzeichnungen.....		30
Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen.....		34
Anlage 5 - Fotodokumentation		35

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 3.07.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Werdohl mit der Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Werdohl, Blatt 4868,

20.887/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Werdohl, Flur 23, Flurstück 174

Gebäude- und Freifläche, Im Springen 5, Größe 1.466 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Kellergeschoß nebst Kellerraum sowie Sondernutzungsrechten an der Terrasse und am Pkw-Einstellplatz Nr. 1.

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.09.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft:		Eigentumswohnung		
Gemäß Grundbuch: 20.887/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werdohl, Flur 23, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Im Springen 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Kellergeschoß nebst Kellerraum sowie Sondernutzungsrechten an der Terrasse und dem Pkw-Einstellplatz Nr. 1.				
Grundstücksfläche gesamt:		1.466 m²	Bodenwert anteilig: 19.000,00 €	
Ortstermin:		23.09.2025		
Kfz-Stellplatz:		1	Zubehör: Gartenhaus, Holzbauweise. Zeitwert geschätzt ca. 750,00 €.	
Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete nachhaltig	Miete tatsächlich	Wertminderung
Wohnen Kfz-Stellplatz	rd. 73 m²	386,90 € 30,00 €	./.	12.900,00 €
Baujahr nicht bekannt:		Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 25 Jahre		

Liegenschaftszinssatz:	2,5 %				
Bewirtschaftungskosten: (modellkonforme Annahmen) Verwaltungskosten: Instandhaltungskosten: Mietausfallwagnis:		Wohnung: 429,00 €, Stellplatz: 106,00 € Wohnung: 1.022,00 €, Stellplatz: 47,00 € 2% des Rohertrages = 100,06 €			
Jahesrohertrag:	5.002,80 €	Jahresreinertrag:		3.298,74 €	
Vergleichswert:	59.000,00 €	Ertragswert:		58.000,00 €	

Verkehrswert:	59.000,00 €	Wertermittlungstichtag:	23.09.2025
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: Das Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Entfernung einer oberirdischen elektrischen Hochspannungsfreileitung, eingetragen aufgrund einer Bewilligung vom 29.12.1952, aktualisiert am 19.März 1970.			

3. Grundlagen des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 im Kellergeschoß des Hauses Im Springen 5, Werdohl, nebst Kellerraum und Sondernutzungsrechten an Terrasse und Kfz-Stellplatz.
Objektanschrift:	Im Springen 5, 58791 Werdohl
Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2025
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	23.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Werdohl, Blatt 4868 vom 3.07.2025 Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.07.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.07.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 28.07.2025. Auskunft über Wohnungsbindung vom 13.06.2025. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.07.2025. Auszüge aus der Bauakte. Eintragungsbewilligungen zum Recht in Abtlg. II des Grundbuches vom 1.12. und 17.12.2025 Informationen der WEG-Verwaltung wurden erteilt durch Übermittlung von Unterlagen der Eigentümer. Mit der WEG-Verwaltung kam keine Kommunikation zustande.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Werdohl, Ortsteil Pungelscheid, südlich des Stadtzentrums.

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

Lage in der Stadt:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Lage im Ortsteil Pungelscheid:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Werdohl
ca. 18.000 Einwohner

Lage: Südlich des Stadtzentrums.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Werdohl mit Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kreditinstituten und ärztlicher Versorgung beträgt ca. 4 km.

In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums befindet sich der Bahnhof von Werdohl.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Eine Grundschule befindet sich im nahe gelegenen Ortsteil Kleinhammer. Entfernung ca. 2 km. Weiterführende Schulen befinden sich im Ortskern von Werdohl.

Im Ortsteil ist ein Discounter vorhanden, Entfernung ca. 700 m.

Wohn- und Geschäftslage: Die direkte Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus 1 - 3-geschossigen Wohnhäusern.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem „reinen Wohngebiet.“ Die Qualität der Wohnlage wird auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten gebietstypischen Bodenrichtwerte beurteilt. Hiernach ist das Bodenwertniveau mit „mittel“ zu beurteilen bei einem Bodenrichtwert von 100,00 €.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 100 €/m² somit wird eine mittlere Wohnlage angenommen.

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

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 Werdohl Flur 23 Flurstück 174
Grundstückszuschnitt:	nahezu rechteckig
Grundstücksfläche:	1.466 m ²
Topographie:	Nach Süden abfallend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	„Im Springen“ als öffentliche Straßenfläche. Im Bereich des Bewertungsobjekts als eine von der Durchgangsstraße abknickende, ca. 100 m lange, einspurig befahrbare Stichstraße mit Betonsteinpflasterung, als Sackgasse endend.
Straßenausbau:	Durchgangsstraße: asphaltierte Fahrbahn, durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege, Straßenbeleuchtung.
Erschließungsbeiträge:	Die Stadt Werdohl erteilt folgende Auskunft zu der Erschließungsbeitragssituation: Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlage „Im Springen“ erschlossen. Die Erschließungsanlage „Im Springen“ ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind nicht zu zahlen. Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden können. Eine Ausbauabsicht besteht nach dem derzeitigen Investitionsprogramm der Stadt Werdohl nicht.
Grundstücksgrenzen:	Eine Pkw -Garage wurde an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet, ebenfalls grenzständig errichtet ist das Gartengerätehaus, das zum Bewertungsumfang gehört.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

Bergbau

Der geologische Dienst der Bezirksregierung Arnsberg stellt Informationen zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes im Internet zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsobjektes sind keine Gefährdungspotenziale dargestellt, die auf bergbauliche Aktivitäten in der Vergangenheit schließen lassen.



4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Wohnungsgrundbuch von Werdohl, Blatt 4868

Grundbuchlich
gesicherte Rechte:

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
das Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Entfernung einer oberirdischen elektrischen Hochspannungsfreileitung, eingetragen am 10.2.1953. Der Umfang dieser Dienstbarkeit ist durch Vertrag vom 19.3.1970 zum Zwecke der Klarstellung geändert und neu gefasst worden. Ingetragen am 3.4.1970.

Baulasten:

Auf Anfrage teilt die Stadt Werdohl mit, dass für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl eingetragen sind.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der Eigenart der Umgebung gemäß § 34 BauGB, zu behandeln als „Reines Wohngebiet“.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Werdohl genommen. Informationen zur Errichtung des Gebäudes sind nicht vorhanden. Im Jahr 1990 wurde die Aufteilung des bereits vorhandenen Wohngebäudes in Wohneigentum vorgenommen. Auf Grundlage der von der Bauaufsichtsbehörde die Stadt Werdohl am 8.03.1990 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 WEG wurde am 6.04.1990 die Teilungserklärung nach § 8 WEG beurkundet.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird angenommen, daß das Gebäude und die derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Teilungserklärung/
Gemeinschaftsordnung

Gemäß Teilungserklärung vom 6.04.1990 wurde das Gebäude in 3 Sondereigentume (Eigentumswohnungen) aufgeteilt.

Die hier zu bewertende Wohnung, gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung lfd. Nr. 1, befindet sich im Kellergeschoß. An Nebenräumen gehören zum Sondereigentum jeder Wohnung die im Aufteilungsplan gleichfalls mit den entsprechenden Ziffern bezeichneten Räume im Kellergeschoß, zur Wohnung Nummer 1 gehört der mit 1.1. bezeichnete Kellerraum. Verbunden ist das Sondernutzungsrecht an der an die Wohnung angrenzenden Terrassenfläche auf dem Grundstück sowie das Sondernutzungsrecht an einem Kfz – Stellplatz auf dem Grundstück

Besonderheiten der Gemeinschaftsordnung

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der jeweilige Eigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung der an-

deren Wohnungseigentümer berechtigt. Diese können nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen.

Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf dies einer schriftlichen Einwilligung der anderen Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Diese darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Wohnungsbindung:

Die erbetene Auskunft der Stadt Werdohl zum eventuellen Bestehen einer Wohnungsbindung wurde nicht erteilt. Nachdem es im Grundbuch keinerlei Hinweise auf eine Absicherung öffentlicher Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau gibt, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnungsbindung nicht besteht.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 eine Eigentumswohnung im Kellergeschoß eines 3-Familienhauses.

Anzahl der Wohnungen: 3 Wohnungen

Baujahr: unbekannt

Rohbau:

Außenwände: massiv, Mauerwerk.

Innenwände: massiv.

Geschoßdecken: Betondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Unbekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachpfannen,

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre, metall

Ausbau:

Treppen: unbekannt

Eingangstür zur Wohnung: Holzkonstruktion mit Glasausschnitt und Metallgitter.

Installationen

Beheizung, Warmwasseraufbereitung: Öl-Zentralheizung, erneuert im Jahre 2024, der vorhandene Warmwasser – Standspeicher dient angabegemäß nur zur Versorgung der Wohnung Nr. 2. Warmwasseraufbereitung für die zu bewertende Wohnung dezentral elektrisch, in der Küche über Kleinspeicher, im Bad über Durchlauferhitzer.

Elektro: Gebrauchstaugliche Installationen.

Nebengebäude (Zubehör): Gartenhaus, Holzbauweise, ca. 20 m² Grundfläche.

Außenanlagen: Terrasse mit Plattenbelag, angrenzend Baumbestand.

Wohnung 1 (Kellergeschoß)

Die Wohnung Nr. 1 liegt im Kellergeschoß des Gebäudes. Die Wohnung besteht aus dem Windfang am Eingang, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet, nicht genutzt, aber möbliert.

Fenster: Fenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung.

Böden: Wohnzimmer Laminat, Schlafzimmer und Vorraum Teppichboden, ansonsten Fliesenböden. Kellerraum mit Estrichboden und PVC-Belag.

Wände: Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, ansonsten tapeziert, gestrichen.

Decken: Alle Räume tapeziert/gestrichen.

Türen: Holztüren mit Holzzargen.

Installationen:

Heizung: Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Elektrik: Gebrauchstaugliche Ausstattung. Warmwasseraufbereitung elektrisch. Bad mit Durchlauferhitzer, Küche mit Kleinspeichergerät.

Sanitär: Bad mit wandhängendem WC, Unterputz - Spülkasten, Waschbecken, Einbauwanne.

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.

Das Gemeinschaftseigentum konnte teilweise in Augenschein genommen werden, nämlich die Gebäudehülle und das gemeinsame Grundstück. Hierbei wurden gravierende Schäden am Treppenzugang zu Wohnung Nummer 3 (Dachgeschoss) festgestellt. Die Dachgeschosswohnung ist nur von außen zugänglich, ein innenliegendes Treppenhaus gibt es nicht. Die Außentreppe ist offenbar massiv beschädigt durch das jahrzehntelange Einwirken von Witterungseinflüssen. Die Eigentümergemeinschaft hat dies bereits erkannt und entsprechende Maßnahmen in der Eigentümerversammlung 2024 beschlossen.

Die Ausstattung der zu bewertenden Eigentumswohnung entspricht einfachem Standard. Durchgreifende Modernisierungen wurden nicht vorgenommen.

Unterhalb des Fensters in der Küche sind im Bereich des dort installierten Heizkörpers Feuchtespuren erkennbar, die zu umfassenden Putzschäden geführt haben. Angabegemäß ist die Ursache der eindringenden Feuchtigkeit in diesem Bereich beseitigt worden, indem die an der Außenwand vorhandenen Drainage erneuert wurde. Die Putzschäden im Innenbereich sind allerdings noch nicht beseitigt, dies müsste nachgearbeitet werden.

Die Raumhöhe der einzelnen Wohnräume der Eigentumswohnung ist geringer als die Standard-Raumhöhe von in der Regel 2,40 m - 2,50 m. Die Raumhöhen in den einzelnen Bereichen ist bei der Wohnflächenberechnung mit angegeben. Hierzu ist § 46 der Landesbauordnung NRW zu zitieren:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.“

Die geringen Raumhöhen in der zu bewertenden Wohnung sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung NRW insgesamt durchaus zulässig, wirken allerdings teilweise beengend, drückend. Die Raumhöhen werden nach Ansicht des Unterzeichners Einfluß auf Kaufpreis und Miethöhe haben.

Im Schlafzimmer der Wohnung ist eine ca. 1 m hohe Vorsatzschale an der Innenseite der nördlichen Außenwand angebaut worden, die mit Lüftungsgittern versehen wurde. In den Randbereichen dieser Vorsatzschale wurde eine erhöhte Feuchtigkeitsbelastung mit einem Feuchte - Messgerät gemessen. Dieses Messgerät ist nur für oberflächliche Belastungen bis zu 2 cm Tiefe geeignet. Innerhalb der Vorsatzschale konnten keine Messungen vorgenommen werden. Die Vorsatzschale, die ca. 10 cm Tiefe aufweist, konnte daher mit dem Messgerät nicht durchdrungen werden.

Messungen im ebenfalls erdberührten Außenwandbereich im Badezimmer führen zu keinem verwertbaren Ergebnis, da die Fliesenbeläge die Ergebnisse verfälschen. Insofern können zu einer Feuchtigkeitsbelastung der nördlichen Außenwand keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Im Übergangsbereich Fußboden/Außenwand ist eine auffällige dunkle Färbung der Fuge zu sehen.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sind bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Sie stellen eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand dar. Des Weiteren sind wertbeeinflussende Umstände ergänzend zu berücksichtigen, die bei der Anwendung der herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht direkt berücksichtigt werden konnten.

In der Wohnung sind doppelt verglaste Holzrahmenfenster vorhanden, deren Alter konnte allerdings nicht festgestellt werden. Der alterungsbedingte Zustand der Fensterelemente wird im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

In der Küche sind Putzarbeiten erforderlich um die Folgeschäden des Feuchtigkeitseintritts unterhalb des Fensters zu beseitigen. Hierzu wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 500,00 € vorgenommen, da zur Sanierung zusätzlich ein Heizungsinstallateur erforderlich ist, der den Herzkörper temporär entfernt.

Die im Schlafzimmer der Wohnung eingebaute Vorsatzschale an der Innenseite der Außenwand des Gebäudes in Verbindung mit den Messergebnissen in den Randbereichen dieser Vorsatzschale lässt auf eine gegenwärtig und in der Vergangenheit bereits aufgetreten massive Feuchtigkeitsbelastung schließen. Es wird vermutet, dass aufgrund dessen das Bett des ehemaligen Bewohners auch nicht im eigentlichen Schlafzimmer, sondern im Vorraum zum Schlafzimmer aufgestellt ist.

Die vermutete Feuchtigkeitsbelastung dieses Außenwandbereichs, der nicht nur das Schlafzimmer, sondern auch das Badezimmer umfasst, dürfte ihre Ursache in der Hanglage haben, in die das Gebäude errichtet wurde. Der Feuchteeintrag wird die Folge einer unzureichenden Abdichtung der Außenwände zum Erdreich hin sein. Dies ist eine Problematik,

die grundsätzlich kostenseitig die Eigentümergeinschaft betrifft, da es sich um einen Schaden am Gemeinschaftseigentum handelt und insofern aus Mitteln der Instandhaltungsrücklage zu beseitigen wäre. Die Belastung der Innenwände des hier zu bewertenden Sondereigentums stellt wiederum einen Folgeschaden des Schadens am Gemeinschaftseigentum dar und fällt damit auch der Eigentümergeinschaft zur Last. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums in Höhe von 10.000 € vorgenommen, hiervon wären 2.038,70 € (rd. 2.000,00 €) anteilig von dem jeweiligen Eigentümer der hier zu bewertenden Eigentumswohnung zu tragen. Es wird aufgrund dessen eine, das Sondereigentum betreffende, pauschale Wertminderung in Höhe von 2.000,00 € berücksichtigt.

Bereits in der Eigentümerversammlung vom 4.12.2024 hat die Eigentümergeinschaft beschlossen bauliche Maßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und diese zumindest teilweise durch eine Sonderumlage zu finanzieren. Die Erneuerung der Heizungsanlage als Modernisierungsmaßnahmen ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung umgesetzt, die baulichen Maßnahmen, die sich teilweise auf das Gemeinschaftseigentum und teilweise auf Sondereigentum beziehen, sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht umgesetzt. Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 ist der auf das Sondereigentum der hier zu bewertenden Eigentumswohnung entfallende Anteil der Sonderumlage mit 8.354,80 € beziffert. Die monatlich zu leistende Vorauszahlung auf die laufenden Betriebskosten, die planmäßige Zuführung Zurücklage und die Sonderumlage beträgt damit 962,00 € monatlich laut Wirtschaftsplan. Hiervon macht der Anteil der Sonderumlage rund 696 € monatlich aus. Die Eigentümerversammlung wurde laut der hier vorliegenden Einladung am 30.4.2025 abgehalten, es wird davon ausgegangen, dass am 1.6.2025 planmäßig die erste erhöhte Nebenkostenvorauszahlung inklusive der Abschlagsleistung auf die Sonderumlage fällig wurde. Somit sind planmäßig zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag, 4 Abschlagszahlungen auf die Sonderumlage geleistet worden, 8 der monatlichen Abschlagsleistungen auf die Sonderumlage stehen noch aus. Dies macht rund 5.600 € aus. Dieser Restbetrag wird mit dem Liegenschaftszinssatz, der hier zur Anwendung kommt, für den restlichen Zahlungszeitraum von 8 Monaten kapitalisiert.

Kapitalisierungsfaktor bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %/12 Monate: $0,9756 \times 8 \text{ Monate}$.

$5.600,00 \text{ €} \times 0,9756 : 12 \times 8 = 3.642,24 \text{ €} - \text{rd. } 3.600 \text{ €}$

Das Baujahr des Gebäudes lässt sich nicht exakt bestimmen, da die Bauakte im Bauamt der Stadt Werdohl hierzu keinerlei Informationen enthält. Anhand historischer Luftaufnahmen lässt sich jedoch nachweisen, dass das Gebäude 1953 noch nicht vorhanden war, eine Luftaufnahme aus dem Jahre 1970 zeigt erstmals den Gebäudebestand an. Es wird für die Zwecke dieser Wertermittlung angenommen, dass das Gebäude im Jahre 1965 entstanden ist. Über wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, die am Gebäude durchgeführt worden sind, ist nichts bekannt bis auf die Erneuerung des Heizkessels im Jahre 2024.

Den Modellvorgaben des Gutachterausschusses folgend wird für das Gesamtgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Hierzu ist das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW anzuwenden. In diesem Modell ergibt sich ein unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen Modernisierungsgrad, der mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung beschrieben wird. Die Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren angenommen. Bei einer modellhaft angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein theoretisches Alter von 55 Jahren für das Gebäude und somit ein fiktives Baujahr 1970.

Die überwiegend untypischen Raumhöhen bewirken Wohnwerteinschränkungen, die sich wiederum auf eine zu erzielende Miete bzw. im Verkaufsfall auf einen eventuellen Ver-

kaufserlös auswirken werden. In der Wertermittlungsliteratur werden hierzu Wohnwertfaktoren veröffentlicht. Für lichte Raumhöhen zwischen 2 m Höhe und 2,20 m Höhe wird ein Wohnwertfaktor von 0,8 genannt, da es eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Stellmöglichkeiten für Möbel begrenzt, teilweise beklemmende Wirkung) gibt.

Für lichte Raumhöhen zwischen 2,20 m Höhe und 2,30 m Höhe sind die Einflüsse weniger gravierend, der Wohnwertfaktor wird allerdings immer noch mit 0,9 angegeben.

Diesen Ausführungen folgend läßt sich ein Mietpreisnachteil in Höhe von rund 390 € jährlich ermitteln. Zugrunde gelegt wurde der örtliche Mietspiegel für Wohnungen bis zum Baujahr 1970, angenommen wurde der angegebene Mittelwert mit einem Zuschlag für die vorhandene Terrasse.

Kapitalisiert mit dem hier angewendeten Liegenschaftszinssatz auf die angenommene Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Nachteil von insgesamt 6.789,90 €/rd. 6.800 €.

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Hochspannungsleitungsrecht für den örtlichen Energieversorger eingetragen.

Marktuntersuchungen haben ergeben, dass die Lage in der Nähe von Freileitungen einen Werteeinfluss auf Immobilien hat. Dieser Einfluss hängt stark von dem Abstand der Gebäude zu den Freileitungen ab. Umfragen haben ergeben, dass 24 % der Befragten ein Grundstück in der Nähe von Freileitungen nicht kaufen würden, ein Grundstück mit einem Hochspannungsmast auf dem Grundstück würden 44 % der Befragten nicht kaufen.

Im hier zu behandelnden Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass die eigentliche Stromtrasse südlich des Gebäudes verläuft und das Grundstück lediglich durch den Schutzstreifen berührt wird der in diesem Fall nördlich und südlich der Trassenmitte einzuhalten ist. Der Schutzstreifen (26,5 m) endet in etwa an der südlich gelegenen Gebäudeaußenwand. Weder die Strommasten noch die Stromleitungen befinden sich im Sichtfeld eines Bewohners der hier zu bewertenden Eigentumswohnung. Ein tatsächlicher Werteeinfluss durch Beeinträchtigung der Ästhetik oder eventuellen Elektrosmog lässt sich aufgrund der Entfernung der Stromtrasse zum Haus nicht erkennen. Die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des im Schutzstreifen liegenden Grundstücksbereichs kann unberücksichtigt bleiben, da eine Bebauung des südlichen Grundstücksbereichs aus Gründen des Bauordnungsrechts ohnehin nicht möglich wäre.

Materiell ist dieser Eintragung in Abteilung II des Grundbuches somit kein Werteeinfluss beizumessen.



Schutzstreifen von der Mitte der Trasse.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt:

Putzarbeiten unterhalb des Küchenfensters	500,00 €
Feuchtebelastung nördliche Außenwände	2.000,00 €
Sonderumlage Gemeinschaftseigentum	3.600,00 €
Einfluss geringer Raumhöhen	6.800,00 €
bog gesamt:	<u>12.900,00 €</u>

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

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis führt eine Kaufpreissammlung, 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wohneigentum ist vorrangig auf die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen. Voraussetzung ist allerdings, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Objekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Daher wird das Vergleichswertverfahren auf der Basis des für die Wohnlage des Bewertungsobjektes veröffentlichten Immobilienrichtwertes durchgeführt.

Da Eigentumswohnungen auch zum Zwecke der Kapitalanlage errichtet und erworben werden, ein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung steht und der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet hat, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind, wird zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 **100,00 €/m².**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart:	-	Reines Wohngebiet
Beitragszustand:		beitragsfrei
Geschosszahl:	-	II
Entwicklungszustand:	-	Baureifes Land
Tiefe:	-	30 m
Breite:	-	25 m

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bis auf die Grundstücksgröße stimmen die beschreibenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

Das Gemeinschaftsgrundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist 1.466 qm groß, das Bodenrichtwertgrundstück ist mit 25 m x 30 m angegeben und somit 750 m² groß.

Das Grundstück wird mit 750 m² zum Bodenrichtwert bewertet = 75.000,00 €.

Rund 466 m² des Grundstücks sind aufgrund starker Hanglage nicht nutzbar und werden zurzeit auch nicht genutzt. Dieser Bereich des Grundstücks wird als Hinterlandfläche mit 5% des Bodenrichtwertes bewertet = 2.330,00 €.



Die verbleibende Fläche von rd. 250 m² wird als hausnahes Gartenland mit 50% des Bodenrichtwertes bewertet = 12.500,00 €

Bodenwert insgesamt: 89.830,00 €

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird angenommen, daß der relative Anteil des jeweiligen Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Gemäß Teilungserklärung beträgt der Miteigentumsanteil der hier zu bewertenden Eigentumswohnung an dem Grundstück 20.887/100.000.

Bodenwert gesamt: 89.830,00 €

Relativer Miteigentumsanteil: 20.887/100.000

Bodenwertanteil des Wohneigentums: 18.762,79 € **rd. 19.000,00 €**

6.3. Ertragswertermittlung

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

Da Eigentumswohnungen auch zur Kapitalanlage errichtet und erworben werden und aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, werden auch im Ertragswertverfahren hinreichend zuverlässige Ergebnisse ermittelt.

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.

Restnutzungsdauer:

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach Sichtung historischer Luftbildaufnahmen wird es geschätzt auf das Jahr 1965.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2024 als Modernisierungsmaßnahme berücksichtigt. Weiteres ist nicht bekannt. Durch Anwendung des AGVGA-Modells (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) zur Berücksichtigung von Modernisierungen und deren Auswirkung auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden wird die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt, indem die Art der Modernisierungsmaßnahme und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme gewürdigt wird.

Ermittlung des Rohertrages:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die zu bewertende Wohnung möbliert, aber ungenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten auszugehen. Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gemeinsam erstellt gem. 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. nebst angeschlossenen Vereinen sowie die örtlichen Mietervereine. Stand: 1.12.2023.

In dem genannten Mietspiegel werden für Wohnungen der Baujahre 1965 bis 1970 in mittleren Wohnlagen Kaltmieten zwischen 4,81 €/m² und 5,24 €/m² ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 5,03 €/m².

In Abwägung der guten Wohnlage, der eher einfachen Ausstattung und der Lage im Gebäude (Kellergeschoss) wird der Mittelwert des Mietspiegels mit 5,03 €/m² angenommen. Für die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse wird ein Zuschlag gem. Mietspiegel in Höhe von 5% berücksichtigt. Aufgrund der nur begrenzt im öffentlichen Raum vorhande-

nen Parkplatzflächen wird der mögliche Mietertrag aus der Vermietung des Kfz-Stellplatzes mit monatlich 30,00 € pauschal angenommen.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Gemäß Ertragswertrichtlinie sind dieselben Kosten anzusetzen, die auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Bewirtschaftungskosten in seinem Marktbericht.

Die Verwaltungskosten je Wohnung werden mit 429,00 € jährlich angenommen, je Kfz-Stellplatz mit 47,00 € pro Jahr.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 14,00 € je m² Wohnfläche angenommen, je Kfz-Stellplatz mit 106,00 € pro Jahr.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags angenommen.

Liegenschaftszinssatz:

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses ist für Eigentumswohnungen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % bei einer Standardabweichung von 0,9 angegeben.

Aufgrund der Wohnlage wird der Liegenschaftszinssatz für die folgende Ertragswertermittlung mit 2,5 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Wohnung Nr. 1	73 m ² x	5,30 € =	386,90 €	
Kfz-Stellplatz	pauschal	30,00 € =	30,00 €	
Jahresrohertrag		12 Monate x	416,90 € =	5.002,80 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	34%			
Verwaltungskosten	1 x	429,00 € =	429,00 €	
Instandhaltungskosten	73 m ² x	14,00 € =	1.022,00 €	
Verw./Instandh. Stellplatz	pauschal x	153,00 € =	153,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	5.002,80 € =	100,06 €	
			1.704,06 € =	-1.704,06 €
				3.298,74 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwertanteil		19.000,00 €		-475,00 €
Liegenschaftszinssatz		2,50%		2.823,74 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,5% und Restnutzungsdauer 25 Jahre		18,42		
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				52.025,72 €
zzgl. Bodenwertanteil				19.000,00 €
				71.025,72 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß Ziff. 5.3.				-12.900,00 €
Ertragswert				58.125,72 €
			rd.	58.000,00 €

6.4. Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht für 2025 einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts in Höhe von 1.100 €/m² Wohnfläche.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Das typische Normobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1975

Wohnlage: mittel

Geschosslage: 1

Wohnfläche: 56 m² - 85 m²

Verkaufsumstand: Weiterverkauf

Mietsituation: unvermietet

Modernisierungstyp: baujahrestypisch (nicht modernisiert)

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr:

Zum ursprünglichen Baujahr des Gebäudes sind keine Informationen vorhanden. Anhand historischer Luftaufnahmen wurde festgestellt, dass das Gebäude in der Zeit zwischen 1953 und 1970 errichtet worden sein muss. Im Ertragswertverfahren wurde das Baujahr mit 1965 festgelegt. Diese Annahme wird für das Vergleichsverfahren übernommen. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,990.

Wohnlage:

Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Immobilienrichtwertzahl im pdf-Ausdruck zum Richtwert visualisiert. Diese befindet sich im vorliegenden Bewertungsfall nahe des Innenstadtbereichs der Stadt Werdohl im Bereich „Hohe Straße/Eggenpfad/Rudolfstraße“. Die Qualität der Wohnlage wird anhand der Höhe des Bodenrichtwertes beurteilt. In beiden Bereichen beträgt der Bodenrichtwert 100 €/m². Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,000.

Geschosslage:

Das Immobilienrichtwertobjekt befindet sich im ersten Obergeschoss eines Gebäudes, die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,860.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung beträgt ca. 73 m². Die Wohnfläche liegt somit im Bereich der auch für das Normobjekt angegebenen Wohnfläche. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,000.

Verkaufsumstand:

Im Falle des Verkaufes würde es sich um einen Weiterverkauf handeln, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,000.

Mietsituation:

Die Wohnung ist nicht vermietet, der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,000.

Modernisierungsgrad:

Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage vier) sowie unter Berücksichtigung des

Baujahres. Für das Bewertungsobjekt wurden auf Basis der bekannten Informationen zum Modernisierungsstand“ Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ festgestellt. Die hierzu angegebene Modernisierungsklasse ist „baujahrestypisch“. Dies entspricht der Angabe zum Normobjekt, der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,000.

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	1100 €/m ²		
Baujahr	1975	1965	0,990
Wohnlage	mittel	mittel	1,000
Geschosslage	+1	-1	0,860
Wohnfläche	56 - 85m ²	70 m ²	1,000
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Modernisierung	baujahrestypisch	baujahrestypisch	1,000
			0,851
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,851
angepasster IRW	1100 €/m ² x	0,851 =	937 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	73 m ² x	937 €/m ² =	68.367,42 €

Da der Immobilienrichtwert gemäß Definition des Gutachterausschusses keine Kfz-Stellplätze oder Garagen enthält, ist der Wert des Kfz – Stellplatzes, der zur Wohnung Nr. 1 als Sondernutzungsrecht gehört, zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wurde für den Kfz-Stellplatz bei einem angenommenen Mietertrag von 30,00 €/mtl. für den Stellplatz ein anteiliger Wert von rd. 4.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert ist daher um 4.000,00 € auf 72.367,42 € anzupassen, anschließend sind die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen, die mit - 12.900,00 € gem. Ziff. 5.3. des Gutachtens angenommen wurden.

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 59.467,42 €/ **rd. 59.000,00 €.**

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.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite-, oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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 Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, da Eigentumswohnungen am Markt in der Regel mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte vorhanden sind oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte vorliegen. Ein Immobilienrichtwert wurde für die Lage des Bewertungsobjektes veröffentlicht, zur Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsobjekts vom Normobjekt stehen Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung. Auf dieser Basis wurde das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Da Eigentumswohnungen auch zur Ertragserzielung erbaut oder erworben werden, für die Stadt Werdohl ein Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 58.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 59.000,00 € ermittelt.

Für beide Verfahren ist für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss im Märkischen Kreis aus dem regionalen Marktgeschehen abgeleitet wurden. Außerdem lag ein örtlicher Mietspiegel zur Ermittlung der marktüblichen Miete vor.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens stand ein Immobilienrichtwert zur Verfügung, der mithilfe von Umrechnungskoeffizienten, die vom Gutachterausschuss bereitgestellt wurden an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes angepasst wurde.

Für beide Wertermittlungsverfahren konnte somit auf regionale Marktdaten Zugriff genommen werden.

Der Verkehrswert wird zu gleichen Anteilen aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert wie folgt abgeleitet:

Vergleichswert:	59.000,00 € x 0,50 =	29.500,00 €
Ertragswert:	58.000,00 € x 0,50 =	29.000,00 €
		<u>58.500,00 €</u>
Verkehrswert:	rd.	59.000,00 €

Der aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert (ohne Zubehör) für den 20.887/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück in

58791 Werdohl, Im Springen 5,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Kellergeschoß gelegenen Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum im Kellergeschoß, Nr. 1.1. des Aufteilungsplans, dem Sondernutzungsrecht an der Terasse sowie dem ebenfalls als Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplatz Nr. 1.

Grundbuch von Werdohl, Blatt 4868
Gemarkung: Werdohl
Flur: 5,
Flurstück: 171,

wird zum Wertermittlungstichtag 23.09.2025 mit rd.

59.000,00 €

In Worten: Neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Wert des Zubehörs: 750,00 €

Verkehrswert einschließlich Zubehör: 59.750,00 €.

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 15.02.2026

Daniel Naumann

8. WEG – Verwaltung

Die WEG - Verwaltung wird wahrgenommen durch:

Hausverwaltung Busch
Freiheitstr. 8, 58791 Werdohl

Monatliches Hausgeld Wohnung Nr. 1 gemäß Wirtschaftsplan für 2025:

Betriebskostenvorauszahlung: 195,37 € mtl. (inklusive Heizkosten)

Zuführung Erhaltungsrücklage: 71,36 € mtl.

Sonderumlage: 696,23 € mtl.

Gesamt gerundet: 962,00 € mtl.

Instandhaltungsrücklage 31.12.2024 Gesamtobjekt: 3.460,03 €.

9. Zubehör

Als Zubehör wird das in Holzbauweise errichtete Gartenhaus im Terrassenbereich identifiziert, das auf dem als Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Grundstücksteil errichtet wurde. Das Gartenhaus ist nicht fest mit dem Grundstück verbunden. Zum Ortstermin ist es augenscheinlich als Gartengerätehaus genutzt. Es hat eine Grundfläche von ca. 20 m² und besteht aus einem Raum. Beschädigungen oder deutliche Gebrauchsspuren konnten nicht festgestellt werden.

Der Zeitwert wird auf 750,00 € geschätzt.

10. Belastungen in Abt. II des Grundbuches

Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Entfernung einer oberirdischen elektrischen Hochspannungsfreileitung) für das kommunale Elektrizitätswerk Mark Aktiengesellschaft in Hagen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Dezember 1952 in Blatt 408 am 10. Februar 1953 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 6. Juli 1990.

(Veränderungen)

zu lfd. Nr. 1: der Umfang der vorstehenden Dienstbarkeit ist durch Vertrag vom 19. März 1970 zum Zwecke der Klarstellung geändert und neu gefasst. Eingetragen am 3. April 1970 und in das Wohnungsgrundbuch übernommen am 6. Juli 1990.

Der materielle Werteinfluss der nahe gelegenen Hochspannungsfreileitung wurde unter Ziffer 5.3. des Gutachtens bereits behandelt. Nach Ansicht des Unterzeichners ist weder eine ästhetische noch eine mögliche gesundheitliche Beeinträchtigung durch das Vorhandensein der Hochspannungsfreileitung gegeben. Die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten kann angesichts der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort vernachlässigt werden.

In einem Verkaufsfall ist allerdings der Grundbuchinhalt offen zu legen und diese Eintragung in Abteilung II ist mit großer Wahrscheinlichkeit Gegenstand von Diskussionen und eventuell auch besonderer Prüfungen, zum Beispiel durch eine finanzierende Bank, die möglicherweise auch eine reduzierte Beleihbarkeit feststellen könnte.

Auch wenn eine tatsächliche, greifbare Beeinträchtigung des Wohnwertes bei genauer Betrachtung nicht vorhanden ist, kann sich diese Grundbucheintragung dennoch negativ in einem Verkaufsfall auswirken. Es ist durchaus denkbar, dass sich Kaufinteressenten nach Kenntnis dieser Eintragung aus gefühlter, sachlich unbegründeter, Angst zurückziehen oder eine finanzierende Bank einen erhöhten Eigenkapitalanteil fordert, wodurch Kaufinteressenten nicht zum Zuge kommen können, die diesen erhöhten Eigenkapitalanteil nicht erbringen können.

In der Folge wird ein Verkaufsvorgang mit großer Wahrscheinlichkeit einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und einen höheren Beratungsbedarf erfordern.

Der Werteinfluss wird mit 500,00 € pauschal geschätzt.

Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) ImmoWertV u. A. | Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung
des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)
13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) Gerhard Heix | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,
DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013 |
| (4) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,
Umnutzung, 24. Auflage 2020 |
| (5) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung |
| (6) Schwirley / Dickersbach | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-
wertgutachten. 3. Auflage 2017 |
| (7) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und
Beleihungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017 |

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen. Eine Überprüfung der Maße vor Ort wurde stichprobenartig durchgeführt.

In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit 69,91 m² angegeben. Diese Berechnung erfolgte auf Basis der II. Berechnungsverordnung und ohne Berücksichtigung der Terrassenfläche. Die im Ortstermin vorgenommene Aktualisierung erfolgte auf Basis der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung, die Terrassenfläche wurde zu ¼ berücksichtigt.

Wohnung Nr. 1 - Kellergeschoß

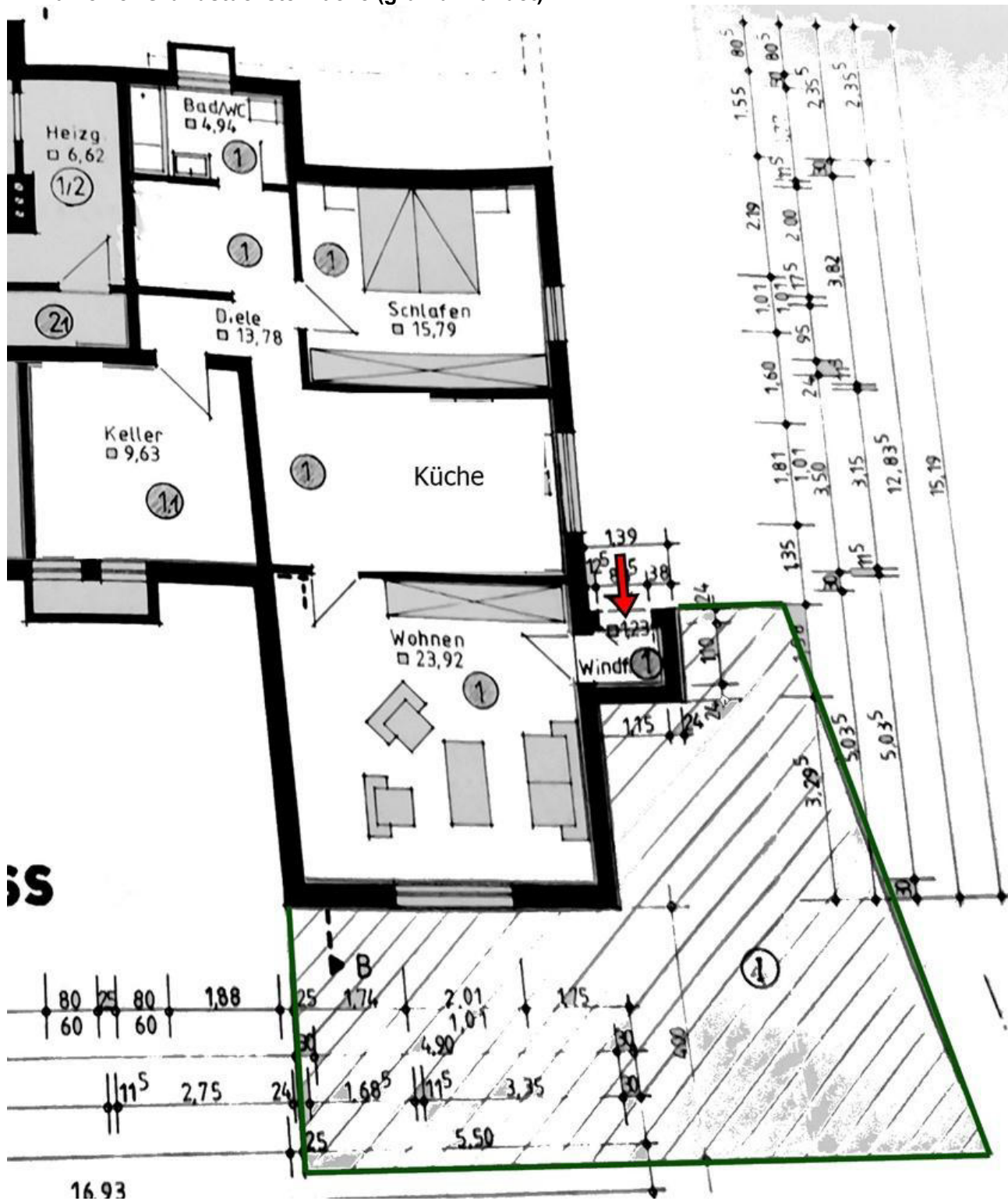
				<u>Raumhöhe</u>
Windfang	1,12 m x 1,13 m	=	1,27 m ²	2,10 m
Wohnzimmer	4,63 m x 4,93 m	=	22,83 m ²	2,28 m
Küche	2,83 m x 5,10 m	=	14,43 m ²	2,30 m
Schlafzimmer	4,42 m x 3,94 m	=	17,41 m ²	2,14 m
Bad	2,77 m x 1,74 m	=	4,82 m ²	2,14 m
Vorraum Bad	2,86 m x 2,00 m	=	5,72 m ²	2,14 m
Flur zum Keller	0,93 m x 1,96 m	=	1,82 m ²	
Terrasse	4,00 m x 5,00 m x 0,25	=	5,00 m ²	
Wohnfläche:			<u>73,30 m²</u>	
			rd. 73,00 m²	

Nachrichtlich:

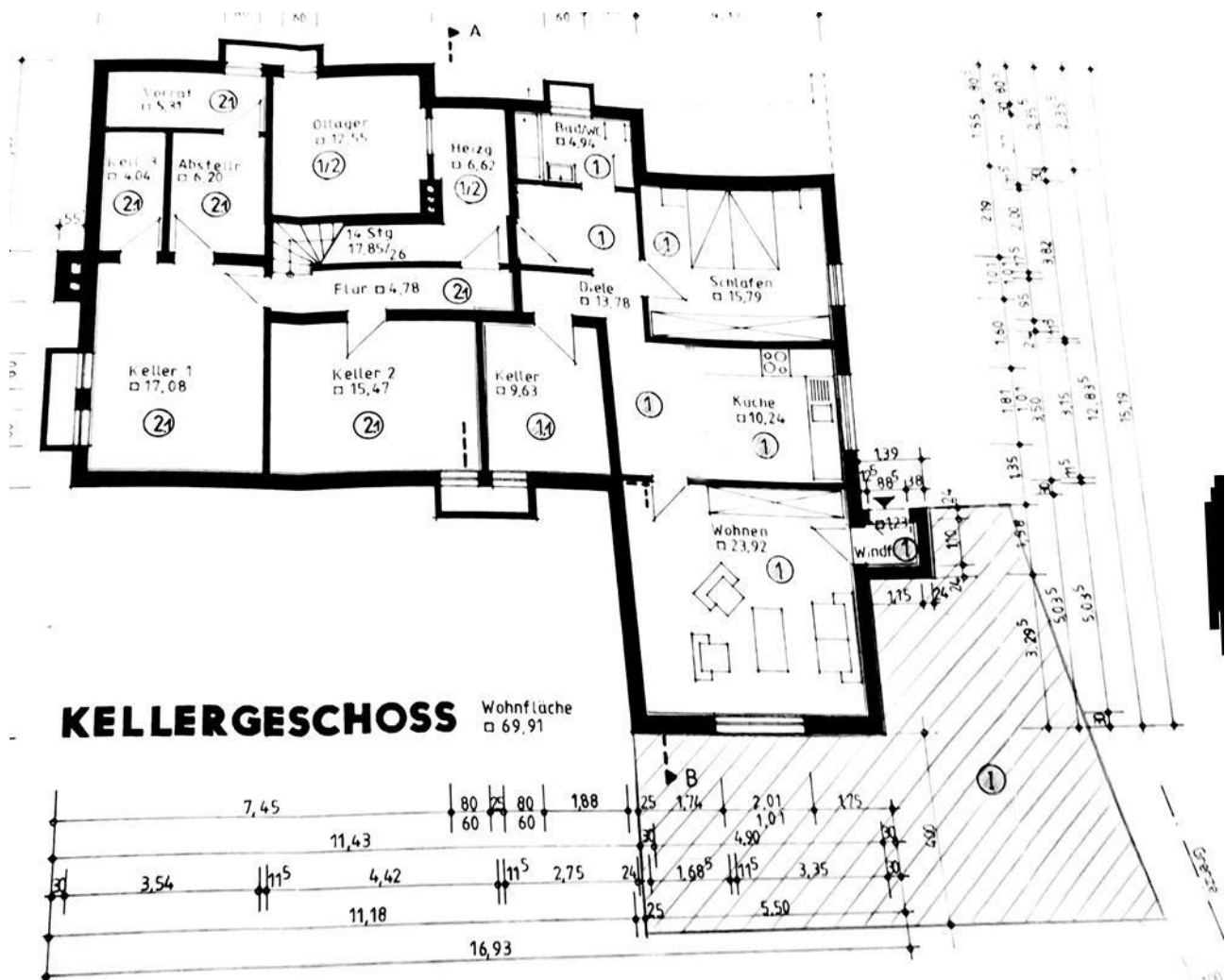
Kellerraum	4,49 m x 3,52 m	=	15,80 m ²
------------	-----------------	---	----------------------

Anlage 3 - Bauzeichnungen

**Grundriss Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht
an einer Grundstücksteilfläche (grün umrandet)**

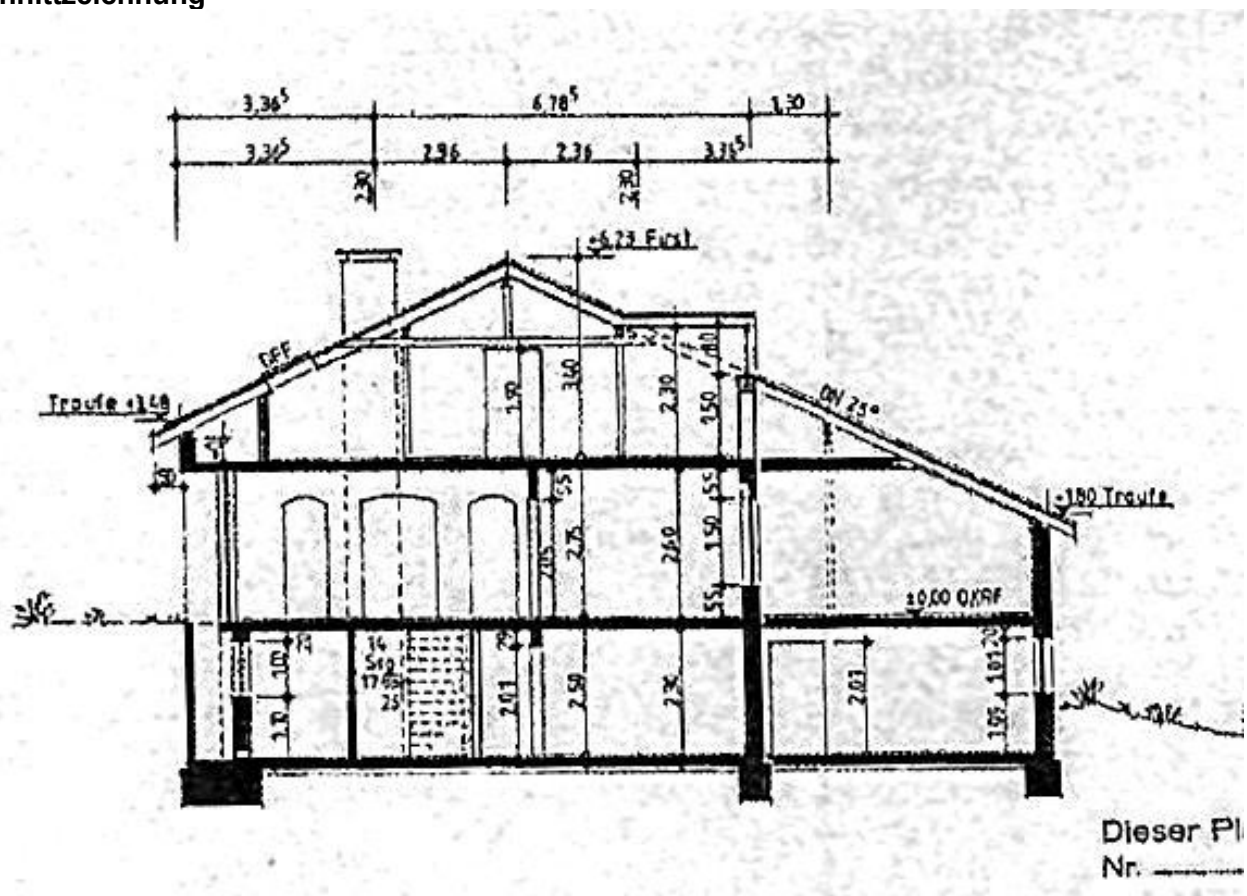


Zeichnung ohne Maßstab

Kellergeschoss insgesamt mit Wohnung Nr. 1

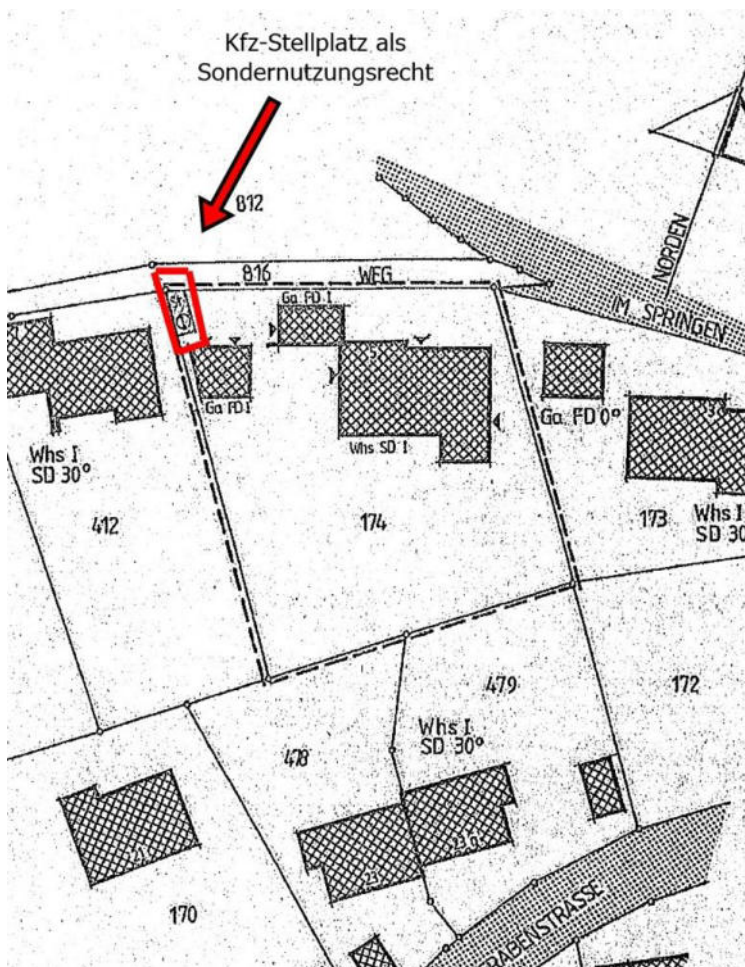
Zeichnung ohne Maßstab

Schnittzeichnung



Zeichnung ohne Maßstab

Lage des Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück



Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Anlage 5 - Fotodokumentation

Wohnhaus Im Springen 5
Östliche Giebelseite – Zugang
zur Wohnung Nr. 1 im
Kellergeschoss mit
vorgebautem Windfang, Gar-
tentor mit anschließender
Treppenanlage.

Blickrichtung: Süden.



Zugang von der Straße aus.
Nördliche Traufseite des Ge-
bäudes mit Eingangsbereich
zur Wohnung Nr. 2,
(Erdgeschoss) die nicht zum
Bewertungsumfang gehört.



Straße „Im Springen“ im Bereich des Wohnhauses



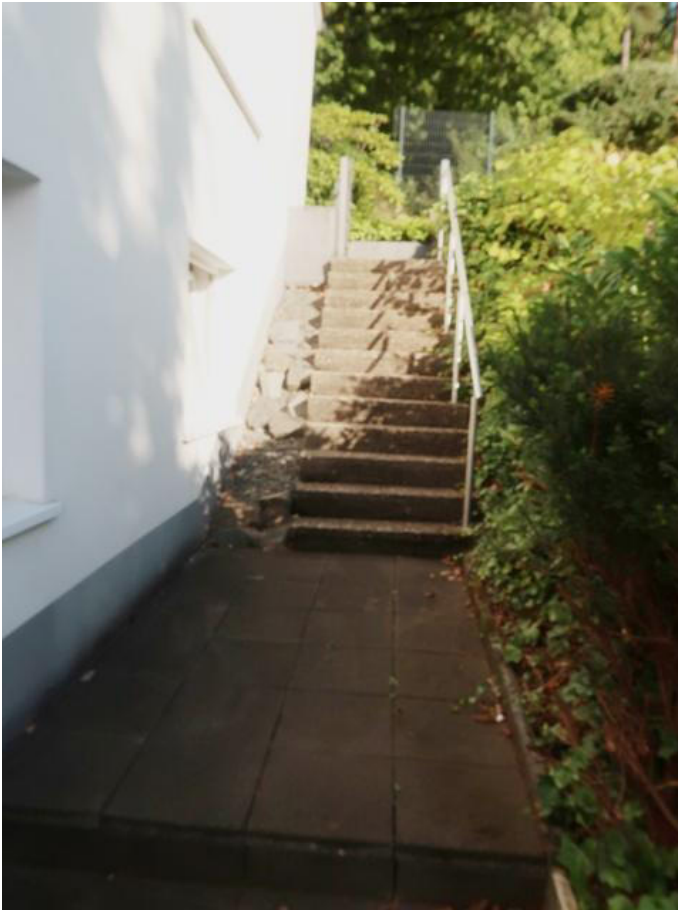
Westliche Giebelwand des Gebäudes, vorgelagert die Garage (zu Wohnung Nr. 3 mit Terrasse auf dem Garagendach)



Grundstücksteilbereich mit Garage zur Wohnung Nr. 2 und vorgelagertem Kfz – Stellplatz als Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 1 (rot umrandet die ungefähre Lage).



Südliche Traufseite des Gebäudes mit Zugang zur Terrasse aus der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 1.



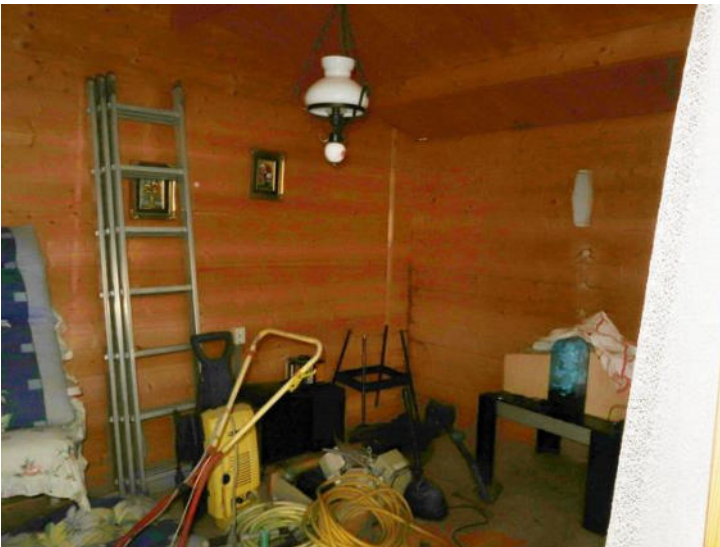
Treppenabgang im Garten als Zugang zum Eingangsbereich der Wohnung Nr. 1



Wohnungseingang / Windfang



Gartenhaus, im Vordergrund die Laterne als Terrassenbeleuchtung.



Innenbereich des Gartenhauses





Terrasse an der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 mit Blick auf eine Treppenanlage, die zum Gartenbereich / der Terrasse der Wohnung Nr. 2 führt.



Blick in den Windfang

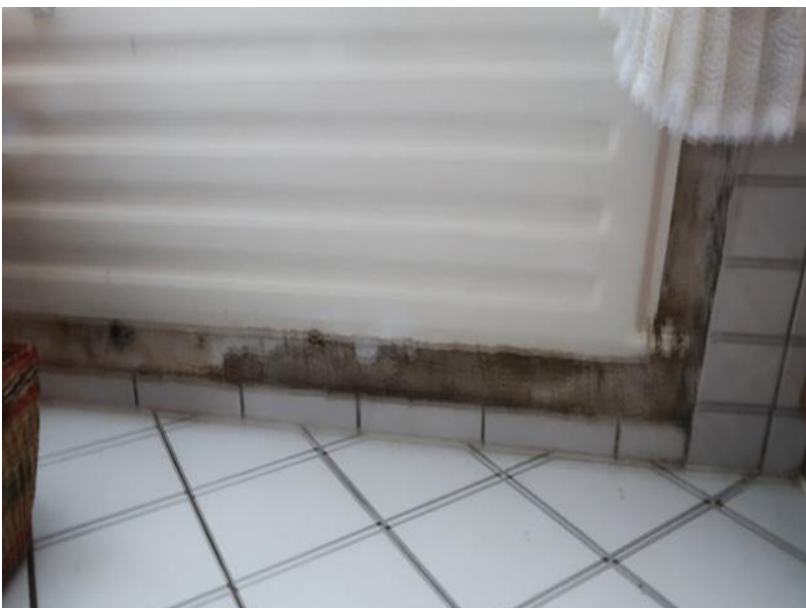
Wohnzimmer mit Blick zur
Terrasse



Wohnzimmer, Blickrichtung Eingangsbereich.



Küche



Putzschaden Außenwandbereich Küche im Bereich des Heizkörpers.



Blick aus der Küche in Richtung Flur zum Kellerraum. Rechts im Bild die Türöffnung zum Schlafbereich und zum Bad.



Blick in den Vorraum zum Schlafzimmer und zum Bad.



Vorraum zwischen Schlafzimmer und Bad, vorn rechts im Bild der Zugang zum Bad.



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick zum Vorraum. Rechts im Bild die im unteren Wandbereich ca. 1 m hoch angebrachte Vorsatzschale mit Lüftungsgittern.



Die Vorsatzschale im unteren Wandbereich mit Lüftungsschlitz. Im unteren Wandbereich sichtbarer und messbarer Feuchteintrag.



Badezimmer – wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Fenster zum Lichtschacht. Auffällig die dunkle Verfärbung der Fuge im Fußbodenbereich an der Außenwand.



Waschbecken

Badewanne,
Thermostatbatterie



Kellerraum



Waschplatz im Kellerraum

Kellerraum mit Zählerschrank
Elektro



Zählertafel für 2 Wohnungen.



Wasserzähler im Kellerraum



Heizkessel aus dem Jahre
2024



Warmwasserspeicher (nur für
Wohnung Nr. 2)