

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



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

Daniel Naumann

Luisenstr. 11
58511 Lüdenscheid

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

18.12.2023

Amtsgericht Altena
Abteilung 005
Postfach 1153

58741 Altena

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück Bismarckstr. 12, 58762 Altena
Gemarkung Altena, Flur 7, Flurstück 316, 557 m²



Geschäftsnummer: 005 K 007/22

Art der Liegenschaft: Mehrfamilienhaus

Verkehrswert: 231.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 70 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung.....	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	8
4.3.	Erschließungszustand.....	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung.....	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand.....	14
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
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.	Sachwertermittlung	19
6.4.	Ertragswertermittlung	21
7.	Verkehrswert	24
8.	Lasten und Beschränkungen in Abtlg. II des Grundbuchs.....	26
9.	Anlagen	27
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis	27
	Anlage 2 - Bauberechnungen.....	28
	Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises.....	35
	Anlage 5 - Fotodokumentation.....	36

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 1.08.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Altena gelegenen Grundstücks

Gemarkung Altena-Stadt, Flur 7, Flurstück 316, Gebäude- und Freifläche,
Bismarckstr. 12, Größe: 557 qm,
eingetragen im Grundbuch von Altena, Blatt 1138,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.11.2023 festgelegt

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Mehrfamilienhaus		
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortstermin	15.11.2023		
Baujahr	1911		
Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 334 m ² aufgeteilt auf 3 Wohnungen, EG, OG und DG. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert, im Kellergeschoss befindet sich ein ca. 46 m ² großer Bereich, der in der Vergangenheit als Büro genutzt wurde. Der Spitzboden ist aus der Wohnung im DG zugänglich, er wird als Stauraum genutzt.		
Grundstücksfläche 557 m ²	Bodenwert: 53.000,00 €		
Tatsächliche Nutzung/Mieterlöse			
Lage/ Geschoss	Wohnfläche ca.	€/m ²	Kaltmiete
EG	119 m ²	Leerstand	
OG	119 m ²	Leerstand	
DG	96 m ²	Leerstand	
Büro	46 m ²	Leerstand	
<p>Liegenschaftszinssatz: 3,5%</p> <p>Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: 1.376,00 € Instandhaltung: 5.130,00 € Mietausfallwagnis: rd. 495,00 €</p> <p>Jahresrohertrag: 24.754,80 €</p> <p>Jahresreinertrag: 17.753,70 €</p>			
Marktübliche, nachhaltig erzielbare Mieten			
Lage/ Geschoss	Wohnfläche ca.	€/m ²	Kaltmiete
EG	119 m ²	5,35 €	636,65 €
OG	119 m ²	5,35 €	636,65 €
DG	96 m ²	5,35 €	513,60 €
Büro	46 m ²	6,00 €	276,00 €
Gesamt:			2.062,90 €
Gesamtmierte mtl. 2.062,90 € / jährl. 24.754,80 €			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 140.000,00 €			
Sachwert: 229.000,00 €		Ertragswert: 231.000,00 €	
		Verkehrswert 231.000,00 €	

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus
Objektanschrift:	Bismarckstr. 12, 58511 Altena
Tag der Ortsbesichtigung:	15.11.2023
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	15.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beauftragter des Eigentümers und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Altena Blatt 1138 vom 1.08.2023 Grundstücksmarktbericht für den Märkischen Kreis 2023. Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 8.08.2023. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2023. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 21.08.2023. Auskunft über Wohnungsbindung vom 26.10.2023. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 9.08.2023. Auskünfte zum Planungsrecht vom 8.08.2023. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 18.08.2023 Auszüge aus der Bauakte, zusätzlich Grundrisszeichnungen aus dem Bestand des Eigentümers.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Altena.

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

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Altena
ca. 16.000 Einwohner

Lage: Nahe des Stadtzentrums.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ca. 0,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 45 ist ca. 10 km entfernt,
zur A 46 ca. 12 km.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich
in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und
Geschäftslage:

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in den Ortsteilen Mühlendorf bzw. Breitenhagen, direkt angrenzend befindet sich das Burggymnasium.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Behörden und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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

Hiernach wird die Lagequalität in Altena für den Geschößwohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert:

mäßige Wohnlage: Bodenrichtwert 80,00 €/m²,
mittlere Wohnlage: Bodenrichtwert 90,00 €/m²,

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 95,00 €/m², somit befindet es sich gemäß vorstehender Definition in einer mittleren Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

Kfz – Stellplätze stehen auf dem zu bewertenden Grundstück nicht zur Verfügung. Dies gilt auch für die angrenzenden Wohnhäuser. Fahrzeuge müssen daher im öffentlichen Straßenraum geparkt werden. Zusätzlich nutzbar ist das nahe gelegene Parkhaus Bismarckstraße.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zu bewertenden Flurstücks (grün gekennzeichnet) ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Altena Flur 7 Flurstück 316
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Grundstücksfläche:	557 m ²
Topografie:	Nach Westen ansteigend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Bismarckstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• Im Bereich des Bewertungsobjektes zweispurig ausgebaut• Fahrbahn asphaltiert• Einseitiger Gehweg an der Ostseite vorhanden• Straßenbeleuchtung vorhanden
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Altena wird ein Erschließungsbeitrag für die Bismarckstraße seitens der Stadt Altena nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen können nach Auskunft der Stadt Altena bei jeder nachmaligen Herstellung oder Verbesserung erhoben werden, stehen aber zurzeit nicht an.
Versorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none">• Elektrizität• Wasser• Gasanschluss• Kanalanschluss• Telefonanschluss
Grundstücksgrenzen:	Südlich gemeinsame Grenzbebauung mit dem Gebäude Bismarckstr. 14, ansonsten unbebaut.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das hier zu bewertende Flurstück Nr. 316 weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p> <p>Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.</p>
Bergbauliche Verhältnisse, Bergschadensgefahr	<p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder.</p> <p>Im Bereich des Grundstücks ist nach dort vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 1138

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden: Lfd. Nr. 2. Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung der Brandgiebelmauer) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altena, Flur 7, Flurstück 317. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6.04.1967 eingetragen am 3.07.1967
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Altena ist das zu bewertende Flurstück 316 nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Altena genommen. Die Baugenehmigung für das Wohngebäude als Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1910 erteilt, die Fertigstellung wird mit dem Jahr 1911 dokumentiert. Eine Baugenehmigung zum Ausbau der Wohnung im Dachgeschoss wurde in der Bauakte der Stadt Altena nicht vorgefunden. Das Büro im Kellergeschoss ist anlässlich später erfolgter Baumaßnahmen in der Akte dokumentiert.
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft der Stadt Altena handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein öffentlich gefördertes Bauvorhaben und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung.
Gegenwärtige Nutzung:	Die Wohnungen und das Büro sind nicht vermietet. Der Eigentümer hat allerdings einem Ukraine – Helfer gestattet, in den Räumen – im Wesentlichen im Erd- und Kellergeschoss – Hilfsgüter zwischenzulagern. Angabegemäß besteht kein Mietverhältnis. Der Nutzer soll bereit sein, die Räume auf erste Aufforderung hin zu räumen.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 3 Etagenwohnungen und einer ehemals gewerblich genutzten Büroeinheit im Kellergeschoss. Der Spitzboden ist über eine Raumpartreppe nur aus der Wohnung im Dachgeschoss erreichbar, er wird als Lagerfläche genutzt

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 3 Wohnungen, 1 Büro

Baujahr: Bauantragstellung 1910, Gebrauchsabnahme 1911.

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen

Innenwände: Massiv

Geschossdecken: Über dem Kellergeschoss massiv, ansonsten Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion: unbekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Hauseingangstür: Einflügelige Holzkonstruktion mit Verglasung und aufgesetztem, ebenfalls verglastem Rundbogen.

Treppe: Außentreppe zum Hauseingang Betonstufen, Metall – Handlauf einseitig. Vom Hauseingang zur Erdgeschosebene 5 Stufen mit Marmorbelag, im weiteren Verlauf EG – DG Holz – Wangentreppe mit hölzernem Handlauf, Tritt und Setzstufen aus Holz, Podeste Holzdielen, Stufen und Dielen gestrichen. Zum Keller Holz-Wangentreppe in gleicher Konstruktion.

Bodenbeläge: Eingangsbereich mit ursprünglichem Fliesenbelag

Wände:	Treppenhaus verputzt, gestrichen, tapeziert.
Fenster:	Ursprüngliche Holzfenster mit Einfachverglasung, im Treppenhaus teilweise aufwändig mit Bleiverglasung, Glasmalerei mit ursprünglichen Beschlägen und Schließgestänge.

Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

5-Raum-Wohnung, bestehend aus 2 miteinander verbundenen Wohnräumen, 3 Schlafräumen, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und überdachter Loggia.

Böden:	Wohn- und Schlafräume mit Laminatböden, Flur, Küche, Bad und Abstellraum mit Fliesenbelag, Loggia mit Fliesenbelag, Brüstung als Holzkonstruktion.
Wände:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Paneelbekleidung. Fliesenspiegel in der Küche an der Installationswand, Bad ca. 1,50 m hoch umlaufend verflies, soweit sichtbar.
Decken:	Verputzt, gestrichen, zum Teil mit Paneelbekleidung und integrierter Beleuchtung.
Türen:	Zimmertüren überwiegend als ursprüngliche Holz-Rahmentüren in Holz - Zargen mit Giebel, gestrichen/lackiert, zum Garten Kunststoff – Türflügel mit Doppelverglasung und Oberlicht, zur Loggia Aluminiumrahmentür mit Oberlicht und Glasfüllung, doppelt verglast. Wohnungseingangstür dreiflügelig mit 2 feststehenden Seitenteilen, Flügelrahmen mittig, in Sprossen gefasste, farbige Ornamentglasfüllungen im oberen Bereich der dreiteiligen Konstruktion.
Fenster:	Überwiegend ursprüngliche Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, ursprünglichen Beschlägen und Schließgestänge. Im Bad Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.
Installationen:	
Elektro:	Elektroinstallation modernisiert und erweitert, Unterverteilung in der Wohnung mit Kippsicherungen und FI-Schalter.
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, wandhängendes WC mit Unterputz - Spülkasten und Badezimmermöbel mit integriertem Waschbecken.
Heizung:	Beheizung über Zentralheizung, Standort im Kellergeschoss, Heizkörper in den Räumen überwiegend ursprüngliche Gussheizkörper, teilweise Stahlrippen – Heizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasseraufbereitung dezentral, elektrisch.

Wohnung Nr. 2, Obergeschoß

5-Raum-Wohnung, bestehend aus 2 Wohnräumen, 3 Schlafräumen, Küche, Flur, Bad und überdachter Loggia. Ein Abstellraum mit WC befindet sich auf der Ebene des Treppendes unterhalb der Wohnung.

Böden:	Wohn- und Schlafräume sowie Flur mit Laminatböden, Loggia mit ursprünglichem Fliesenbelag, Brüstung als Holzkonstruktion, Bad mit Fliesenbelag
Wände:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche an der Installationswand, Bad ca. 2 m hoch umlaufend verflies, im Bereich der Badewanne raumhoch.

Decken:	Verputzt, gestrichen, zum Teil mit Stuckornamenten.
Türen:	Zimmertüren überwiegend als ursprüngliche Holz-Rahmentüren in Holz - Zargen mit Giebel, gestrichen/lackiert, zum Bad Holzwerkstoff – Türflügel mit Holzzarge, zur Loggia Holzrahmentür mit Oberlicht, Holz- und Glasfüllung, einfach verglast. Wohnungseingangstür dreiflügelig mit 2 feststehenden Seitenteilen, Flügelrahmen mittig, in Sprossen gefasste farbige Ornamentglasfüllungen im oberen Bereich der dreiteiligen Konstruktion.
Fenster	Überwiegend ursprüngliche Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, ursprünglichen Beschlägen und Schließgestänge. In der Küche Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.
Installationen:	
Elektro:	Elektroinstallation modernisiert und erweitert, Unterverteilung in der Wohnung mit Kippsicherungen und FI-Schalter.
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken.
Heizung:	Beheizung über Zentralheizung, Standort im Kellergeschoss, Heizkörper in den Räumen überwiegend ursprüngliche Gussheizkörper, teilweise Stahlrippen – Heizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasseraufbereitung dezentral über Gas – Durchlauferhitzer.

Wohnung Nr. 3, Dachgeschoß

Die Wohnung besteht aus 5 Zimmern, Küche, Bad und Flur. Ein Abstellraum mit WC befindet sich auf der Ebene des Treppenpodestes unterhalb der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise entkernten Zustand, sie ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht nutzbar.

Böden:	Laminatböden, Fliesenböden
Wände:	Putz, Tapete, teilweise Holzpaneele, teilweise Gipskarton bzw. Holzfaserverplatten. Dachunterseiten teilweise ohne Bekleidung.
Decken:	Holzpaneele, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Türen:	Holz- Füllungstüren, Holzzargen
Fenster:	Überwiegend Kunststoff- Rahmenfenster mit Doppelverglasung, teilweise Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster Holzrahmen, Doppelverglasung.
Installationen:	
Elektro:	Elektroinstallation modernisiert, Unterverteilung in der Wohnung mit Kippsicherungen und FI-Schalter.
Sanitär:	Einbauwanne, Stand – WC, Waschbecken
Heizung:	Überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen Beheizung durch Zentralheizung, Standort Kellergeschoss, Warmwasseraufbereitung dezentral mittels elektrischem Durchlauferhitzer.

Keller

Böden:	Zementestrich, teilweise verliert
Decken:	Kappendecke über dem Kellergeschoss, Rohdecke, gestrichen
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Bürobereich: Zur Straßenseite Wohnraumfenster, Holzrahmen, Einfachverglasung, innenliegende Klapppläden, ansonsten Holzrahmen – Kellerfenster, Einfachverglasung. Im Keller 1 Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung.
Türen:	Holz – Füllungstüren im Bürobereich, ansonsten Holz - Lattentüren.
Elektrik:	Modernisierte Zählertafel im Kellergeschoss mit 5 Stromzählern.
Heizung:	Gas – Heizkessel, Baujahr 2001, Guss – Heizkörper im Bürobereich, soweit sichtbar, ansonsten unbeheizter Keller.
Sanitär:	In den Bauzeichnungen ist ein WC im Bürobereich eingezeichnet. Der Bereich konnte aufgrund der dort gelagerten Gegenstände nicht betreten werden. Im Kellerraum 1 befindet sich offenbar ein nicht an die Wasserversorgung angeschlossenes WC mit Hochspüler, konnte allerdings nicht vollständig eingesehen werden.

Außenanlagen

Zur Straße gelegener Vorgartenbereich mit Bruchsteinmauer abgefangen. Rückwärtiger Gartenbereich mit einer ca. 1,50 m breiten, gepflasterten Fläche am Gebäude. Vor der Hangbefestigung zum Nachbarn (Bismarckstr. 12a, Flurstück 575) befindet sich eine zweite, befestigte Terrasse. Eine dritte Terrasse soll sich auf der mittleren Ebene an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden, konnte allerdings zu Ortstermin aufgrund des wuchernden Wildwuchses nicht erkannt werden. Der Gartenbereich ist aufgrund des wuchernden Wildwuchses kaum zugänglich.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Die baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt mäßigen baulichen Zustand. Die Ausstattung ist insgesamt als einfach zu bezeichnen.

Schäden:

Feuchtespuren im Boden und den Wänden des Kellergeschosses.

Nässe im Spitzboden – offenbar eindringender Regen durch Undichtigkeiten der Dacheindeckung.

Dacheindeckung schadhaft – Ortgang, Traufschalung, Schornsteinköpfe, Firstpfannen.

Ein Fenster im Treppenhaus ist zerstört.

Beschädigung im Bad EG, angabegemäß aufgrund von Undichtigkeiten beim Betrieb der Waschmaschine im Raum oberhalb im Abstellraum auf Treppenabsatz. Fliesen wurden entfernt und die Decke oberhalb des WC wurde freigelegt.

Feuchteschäden im Abstellraum zwischen OG und DG. Der Wandbereich um die wasserführenden Leitungen herum wurde freigelegt. Bei Messungen mit einem Feuchtemessgerät wurden nach wie vor hohe Feuchtwerte angezeigt. Ein ähnliches Schadensbild ist im Abstellraum zwischen EG und OG sichtbar. Hier wurde allerdings keine Feuchte gemessen. Beide Abstellraum/WC benötigen eine umfassende Sanierung.

Anlässlich der Modernisierung/Erweiterung der elektrischen Anlagen für die Wohnungen wurden die Steigleitungen im Treppenhaus in Kabelkanälen auf Putz verlegt und unfachmännisch durch die Treppenstufen hindurchgeführt.

Im Treppenhaus ist zudem an mehreren Stellen der Wandputz schadhaf und unfachmännisch aufgebracht, Tapeten wurden großflächig entfernt.

Im Hauseingangsbereich sind Fehlstellen im ursprünglichen Fliesenbelag vorhanden.

In der Wohnung im ersten Obergeschoss erfolgte die Trennung der beiden Wohnräume durch offenbar provisorisch angebrachte Holzpaneele, die lediglich die Öffnung überdecken.

In den Wohnungen im EG und OG ist die Beschichtung der hölzernen Brüstung und der hölzernen Überdachung der Loggien zu erneuern. In beiden Wohnungen fehlen teilweise Fußleisten und Randleisten im Deckenbereich. Die Beschichtung an Wänden/Tapeten, Heizkörpern und Türen ist weitgehend zu erneuern. Teilweise fehlen Schalter- und Steckdosenabdeckungen, Tapeten lösen sich von der Wand.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar. Derr Ausbau ist komplett sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig.

An den Außenwänden sind Schäden an der Beschichtung und am Putz sichtbar.

Der Bürobereich im Erdkellergeschoss bedarf einer Komplettsanierung: Böden, Decken, Wände, Fenster, Heizkörper. Der Sanitärbereich konnte nicht besichtigt werden,

Modernisierung:

Die Raumhöhe beträgt in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss jeweils rd. 3 Meter.

Fast alle Fenster im Gebäude sind einfach verglaste Holzfenster. Die Heizkörper sind überwiegend gußeiserne Heizkörper, vermutlich aus dem Baujahr. Weder die oberste Geschossdecke ist gedämmt, noch die Dachunterseiten im Spritzboden. Die Kellerdecke ist ebenfalls nicht gedämmt. Qualität und Vollständigkeit der vorhandenen unterseitigen Dachdämmung im bewohnten Bereich des Dachgeschosses konnten nicht überprüft werden.

Formale Mängel:

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist nach Aktenlage offenbar bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, die Bauakte der Stadt Altena enthält hierzu keine Unterlagen.

Sonstiges:

Im Gebäude, insbesondere im Dachgeschoss, im Spritzboden und im Keller sowie auf dem Grundstück sind in großem Umfang Baumaterialien, Mobiliar und Teile bzw. Überreste von Mobiliar und sonstigen Haushaltsgegenständen vorhanden, die geräumt und entsorgt werden müssen.

Die Heizung im Hause wurde bis Anfang der 1960er Jahre mit Heizöl betrieben, es befinden sich nach wie vor drei Stahltanks im Heizungskeller.

Die Stahlträger der Kappendecke über dem Kellergeschoss weisen deutliche Korrosionsspuren auf.

Der Jägerzaun an der Grenze zum Fußweg ist erneuerungsbedürftig.

Im Gartenbereich ist der Wildwuchs einzudämmen.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die unter Ziff. 5.2 genannten 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.

Der Aufwand wird geschätzt auf Basis der in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Pauschalsätze. Zur Ermittlung konkreter Sanierungskosten sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen werden können.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist eine Dämmung der obersten Geschoßfläche oder der Dachunterseiten innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb vorzunehmen. Da die Dacheindeckung erhebliche Mängel aufweist, wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich denkender und handelnder Erwerber die Dacheindeckung komplett erneuern und im Zuge dessen die erforderliche Dämmung einbauen wird. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 50.000,00 € vorgenommen.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar, sie muss im Wesentlichen neu hergestellt werden: Badezimmer komplett, Wand- Boden- und Deckenbekleidungen, Fenster und Türen teilweise. Die Dämmung der Dachunterseiten ist im Rahmen der Dachsanierung berücksichtigt.

Im Zuge dessen ist eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses als Wohnfläche herbeizuführen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt dass die bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann. Da das Bauordnungsrecht zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend ist, sind gegebenenfalls umfangreiche Nachweise beizubringen (Standicherheit, Brandschutz, Schallschutz etc.), eventuell sogar bauliche Änderungen erforderlich. Es wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 40.000,00 € vorgenommen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss weisen Modernisierungsbedarf auf, sie sind im gegenwärtigen Zustand nach Auffassung des Unterzeichnenden nicht vermietbar, da niemand eine Wohnung anmieten würde, die 3 m Raumhöhe aufweist, im Wesentlichen mit einfach verglasten, ursprünglichen Fenstern und mit sowohl energetisch als auch sicherheitstechnisch für heutige Verhältnisse völlig unzureichenden Wohnungseingangstüren ausgestattet ist. Die Energiekosten würden wahrscheinlich die Kaltmiete übersteigen. Gleiches gilt für die Büroräume im Kellergeschoss. Im Erdgeschoss ist zudem die Instandsetzung des Badezimmers erforderlich. In beiden Wohnungen sowie in der Bürofläche im Kellergeschoss sind zudem Malerarbeiten erforderlich (Böden, Decken, Wände, Heizkörper), zudem sind Kleinmängel zu beseitigen (fehlende Abdeckungen von Schaltern und Steckdosen usw.) Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 30.000,00 € berücksichtigt.

Im Treppenhaus sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich, unter anderem eine ordnungsgemäße Verlegung der elektrischen Leitungen, Erneuerung der Fenster, Behebung von Feuchteschäden, Sanierung der WC-/Abstellräume auf den Podesten. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen.

Die Feuchtespuren im Kellergeschoss sind aufgrund der Bebauung in Hanglage und in Anbetracht des Gebäudealters als typisch anzusehen und werden daher nicht mit einem Wertabschlag berücksichtigt. Für die Überprüfung und Sanierung der Stahlträger in der Kappendecke über dem Kellergeschoss wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

Für Räumung und Entrümpelung sowie Rückschnitt des Wildwuchses im Gartenbereich und Erneuerung des Jägerzauns an der nördlichen-und östlichen Grenze wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden somit in Höhe von insgesamt 140.000,00 € Berücksichtigung.

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 der alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen verarbeitet 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, Sachwertfaktoren 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.

Ein Dreifamilienhaus wird sowohl zum Zweck der Kapitalanlage erworben und daher mit dem Ertragswertverfahren bewertet, es wird allerdings auch zum Zwecke der Eigennutzung und teilweisen Vermietung erworben, sodaß auch die Bewertung im Sachwertverfahren zu zuverlässigen Ergebnissen führt, sofern regionale Marktdaten zur Verfügung stehen.

Es wird daher einerseits das Ertragswertverfahren auf Grundlage der Mieteinnahmen durchgeführt. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der erzielbaren Mieten und Pachten.

Als weiteres Verfahren kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, die Wertermittlung erfolgt dabei auf der Grundlage der Herstellungskosten.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

6.2. Bodenwertermittlung

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

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

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

6.2.1. Bodenrichtwert

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

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum
Stichtag 01.01.2023 **95,00 €/m².**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der Nutzung	-	Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	-	II
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Grundstückstiefe	-	30 m
Grundstücksbreite	-	20 m
Beitragszustand	-	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Gegebenheiten des Bewertungsobjektes weitgehend überein, eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche: 557 m²

Bodenwert: 557 m² x 95,00 €/m² = 52.915,00 €
rd. 53.000,00 €

6.3. Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1911 errichtet. Das Gebäudealter beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung 112 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer wird beeinflusst durch Modernisierungsmaßnahmen am Objekt. Art, Umfang und Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ein Wägungsschema zur Verfügung gestellt, das inzwischen Bestandteil der Wertermittlungsrichtlinien ist. Durchgeführt wurde ca. im Jahre 2007 die Modernisierung der elektrischen Anlagen im Haus. Die Erneuerung/Modernisierung von Dacheindeckung inklusive Dämmung, Fenstern und Türen wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, die hierzu erforderlichen Aufwendungen sind grob überschlägig geschätzt und als pauschale Wertminderung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer wird mit 35 Jahren angenommen. Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 56,25%.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		710,00 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	770,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		546.700,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,783	
Herstellungswert		974.766,10 €
Altersbedingte Wertminderung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer geschätzt 35 Jahre		
Alterwertminderung linear	56,25%	<u>-548.305,93 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		426.460,17 €
Wert der Außenanlagen zu 3,00% des Gebäudezeitwerts		12.793,81 €
Bodenwert:		<u>53.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		492.253,97 €

Marktanpassung

Mit dem obigen Rechenverfahren ist der vorläufigen Sachwert ermittelt, der Substanzwert des Grundstücks mit aufstehendem Gebäude, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Das heißt, es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die besonderen Merkmale der Liegenschaft, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit Bürofläche im Kellergeschoss – separater Zugang, gute Belichtung. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für derartige Liegenschaften nicht abgeleitet.

In einer überregionalen Auswertung für Mehrfamilienhäuser werden Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000,00 € mit 0,71 ausgewiesen. Hierbei werden Bodenwertniveau (100 €/m²) und vorläufiger Sachwert zur Ermittlung herangezogen.

Ich berücksichtige die Wohnlage, die Nähe zur öffentlichen Verwaltung und zum relevanten Stadtzentrum sowie die optische Attraktivität des Jugendstilgebäudes. Den Sachwertfaktor nehme ich dementsprechend mit 0,75 an.

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

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

Vorläufiger Sachwert		492.253,97 €
Sachwertfaktor	0,75	<u>369.190,48 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziff. 5.3.		<u>-140.000,00 €</u>
Sachwert		229.190,48 €
	rd.	229.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

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

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und der damit verbundenen Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1911 errichtet.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt. Hierbei wird unterstellt, daß die in Ziff. 5.3. beschriebenen Modernisierungs- / Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Ermittlung des Rohertrages

Die Wohnungen im Bewertungsobjekt und auch die Bürofläche im Kellergeschoss wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht genutzt, sämtliche vermietbaren Flächen sind somit frei.

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 durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. und die örtlichen Mietervereine. Stand: 1.01 2021.

Aufgrund der angepassten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, von denen angenommen wird, daß sie durchgeführt werden, ergibt sich ein fiktives Baujahr mit dem Jahre 1978.

Im Mietspiegel werden für Wohnungen der Baujahre 1977 bis 1985 Kaltmieten zwischen 5,15 €/m² und 5,55 €/m² in mittlerer Wohnlage ausgewiesen.

Ausgehend vom Mittelwert der Mietpreisspanne ergibt sich eine Kaltmiete von 5,35 €/m². Diese Kaltmiete wird für die Wohnungen angenommen. Für die Bürofläche wird aufgrund der geringen Größe eine Kaltmiete von 6,00 €/m² angenommen.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Verwaltungskosten je Nutzungseinheit werden mit 344,00 €/jährlich angenommen. Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 13,50 € je m² Wohn-/ Bürofläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von im Mittel 2,8 % bei einer Standardabweichung von 1,0 abgeleitet. Das Bodenrichtwertniveau liegt in Altena rd. 20% unter dem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau der Städte und Gemeinden im Märkischen Kreis. Aufgrund dessen sowie aufgrund der auf dem Grundstück nicht vorhandenen und auch nicht herstellbaren Kfz-Stellplätze wird der Liegenschaftszinssatz für die folgende Ertragswertermittlung mit 3,5 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Wohnungen 1 - 3	334 m ² x	5,35 €/m ² =	1.786,90 €	
Bürofläche	46 m ² x	6,00 €/m ² =	<u>276,00 €</u>	
Jahresrohertrag		12 Monate x	2.062,90 € =	24.754,80 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten	4 x	344,00 € =	1.376,00 €	
Instandhaltungskosten	380 m ² x	13,50 €/m ² =	5.130,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	24.754,80 € =	<u>495,10 €</u>	
			7.001,10 € =	<u>-7.001,10 €</u>
				17.753,70 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		53.000,00 €		<u>-1.855,00 €</u>
Liegenschaftszinssatz		3,50%		15.898,70 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	35 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,5% und Restnutzungsdauer 35 Jahre		20,00		
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				317.984,59 €
zzgl. Bodenwert				<u>53.000,00 €</u>
				370.984,59 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale				<u>-140.000,00 €</u>
Ertragswert				<u>230.984,59 €</u>
				rd. 231.000,00 €

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 sachwertorientierte 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 Mehrfamilienhäusern vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem auf der Grundlage der Herstellungskosten der Substanzwert der Liegenschaft ermittelt wird.

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

Der Sachwert wurde mit rd. 229.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 231.000,00 € ermittelt.

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens standen keine aus dem regionalen Markt abgeleiteten Marktdaten zur Verfügung, der örtliche Grundstücksmarkt wird damit nur unzureichend berücksichtigt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Renditeobjekt, für das insbesondere die Erträge der Liegenschaft von Interesse sind. Zur Ermittlung des Ertragswertes standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss in der Stadt Altena aus dem regionalen Markt abgeleitet wurden.

Der Verkehrswert wird deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
Bismarckstr. 12, 58511 Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 1138
Gemarkung: Altena
Flur: 7
Flurstück 316

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 mit rd.

231.000,-- €

In Worten: Zweihunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Lüdenscheid, den 18.12.2023

Daniel Naumann

8. Lasten und Beschränkungen in Abtlg. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeiten:

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung der Brandgiebelmauer) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altena, Flur 7, Flurstück 317. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6.04.1967 eingetragen am 3.07.1967.

Bereits bei der Erteilung der Baugenehmigung im Jahre 1910 war offenbar absehbar, daß es irgendwann zu einem Anbau kommen könnte, denn es wurde damals bereits zur Auflage gemacht, die Giebelmauer entsprechend stark auszuführen. Meines Erachtens ist mit dieser Grunddienstbarkeit kein Werteinfluß auf das zu bewertende Gebäude verbunden.

Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV
8. Auflage, 2018 |
| (3) Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und
Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken, 13. Auflage 2021 |
| (4) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche
Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (5) Heix, Gerhard | Wohnflächenberechnung
4. Auflage 2013 |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020 |
| (7) Kröll, Hausmann | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken
4. Auflage 2011 |
| (8) Wenzel | Baulasten in der Praxis
3. Auflage 2016 |
| (9) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung, Loseblattsammlungen
Lehrbuch und Kommentar
sowie Marktdaten und Praxishilfen |

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die nachfolgend abgebildeten Wohnflächenermittlungen wurden durch den Eigentümer übergeben. Zur Überprüfung wurde die Wohnfläche in der Wohnung im OG vor Ort komplett aufgemessen, die Wohnung im EG ist im Wesentlichen baugleich. Die Wohnflächen können insofern bestätigt werden. Die Flächen im DG und im Büro konnten aufgrund der dort gelagerten Gegenstände nicht überprüft werden.

<u>Erdgeschoss / Wohnung 1</u>	
Flur	10,24 m ²
Bad	4,91 m ²
Küche	13,13 m ²
Abstellraum	2,20 m ²
Wohnen 1	21,71 m ²
Wohnen 2	18,87 m ²
Kind 1	13,32 m ²
Schlafen	20,14 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Balkon / 2	2,22 m ²
Wohnung 1 gesamt	118,61 m²

<u>Obergeschoss / Wohnung 2</u>	
Flur	10,24 m ²
Bad	6,21 m ²
Küche	13,13 m ²
Abstellraum (Podest) / 2	1,04 m ²
Wohnen 1	21,71 m ²
Wohnen 2	18,87 m ²
Kind 1	13,32 m ²
Schlafen	20,14 m ²
Kind 2	11,87 m ²
Balkon / 2	2,22 m ²
Wohnung 2 gesamt	118,75 m²

Dachgeschoss / Wohnung 3	
Flur	11,03 m ²
Bad	4,62 m ²
Küche	10,47 m ²
Abstellraum (Podest) / 2	0,96 m ²
Wohnen 1	15,18 m ²
Wohnen 2	13,91 m ²
Kind 1	11,23 m ²
Schlafen	15,58 m ²
Kind 2	13,32 m ²
Wohnung 3 gesamt	96,30 m²
Kellergeschoss / Büro 4	
Büro	20,79 m ²
Flur	5,91 m ²
Teeküche	7,16 m ²
WC	4,08 m ²
Abstellraum	7,67 m ²
Büro 4 gesamt	45,61 m²

Zusammenstellung der vermietbaren Flächen

Wohnung 1 EG	118,61 m ²
Wohnung 2 OG	118,75 m ²
Wohnung 3 DG	96,30 m ²
Büro KG	45,61 m ²
	<hr/>
	379,27 m ²
rd.	379,00 m ²

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 12,29 \text{ m} \times 8,40 \text{ m} & = & 103,24 \text{ m}^2 \\ 6,34 \text{ m} \times 7,93 \text{ m} & = & 50,28 \text{ m}^2 \\ 5,15 \text{ m} \times 4,04 \text{ m} & = & 20,81 \text{ m}^2 \\ 1,98 \text{ m} \times 4,20 \text{ m} & = & 8,32 \text{ m}^2 \\ - 0,63 \text{ m} \times 0,95 \text{ m} \times 0,5 & = & -0,30 \text{ m}^2 \\ - 0,63 \text{ m} \times 0,95 \text{ m} \times 0,5 & = & -0,30 \text{ m}^2 \\ - 0,79 \text{ m} \times 1,58 \text{ m} & = & -1,25 \text{ m}^2 \\ & & \underline{\quad 6,47 \text{ m}^2} \\ & & 180,79 \text{ m}^2 \end{array}$$

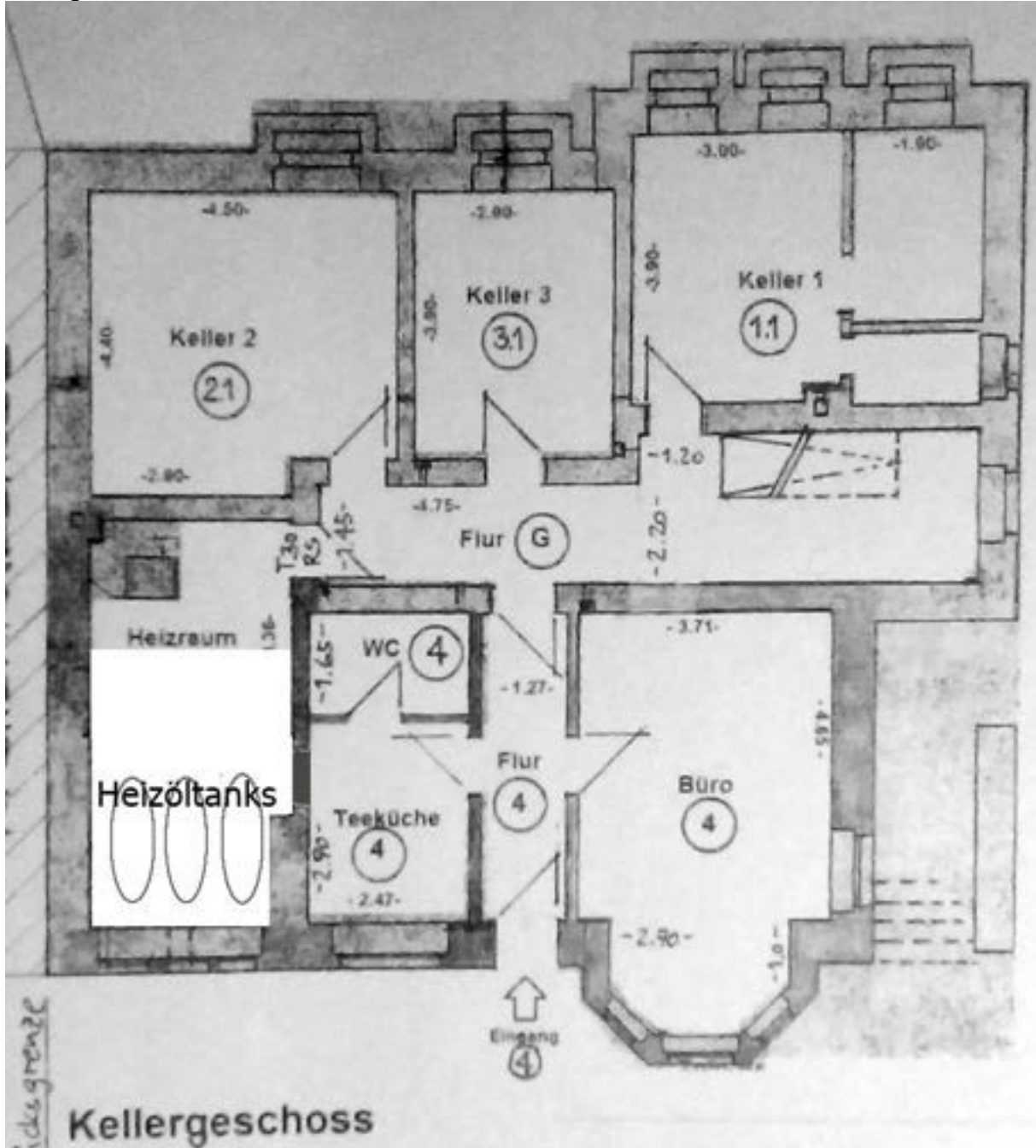
Erdgeschoss: 180,79 m²Obergeschoss: 180,79 m²

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 9,07 \text{ m} \times 1,65 \text{ m} & = & 14,97 \text{ m}^2 \\ + 3,48 \text{ m} \times 12,38 \text{ m} & = & 43,08 \text{ m}^2 \\ + 7,15 \text{ m} \times 14,58 \text{ m} & = & 104,25 \text{ m}^2 \\ + 6,20 \text{ m} \times 0,92 \text{ m} & = & 5,70 \text{ m}^2 \\ & & \underline{\quad 168,00 \text{ m}^2} \\ \text{Bruttogrundfläche gesamt:} & & 710,37 \text{ m}^2 \end{array}$$

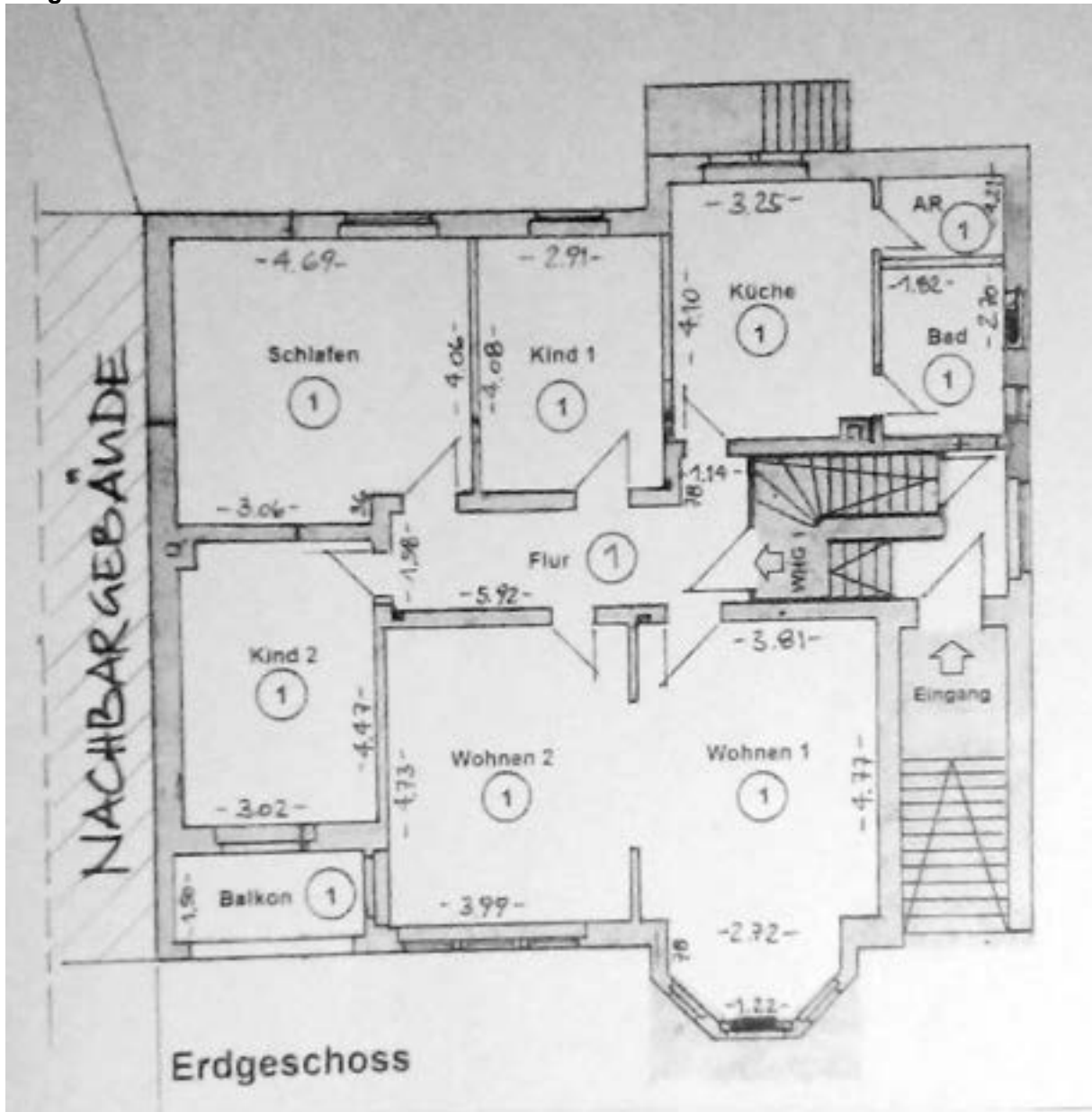
Anlage 3 - Bauzeichnungen

Kellergeschoss



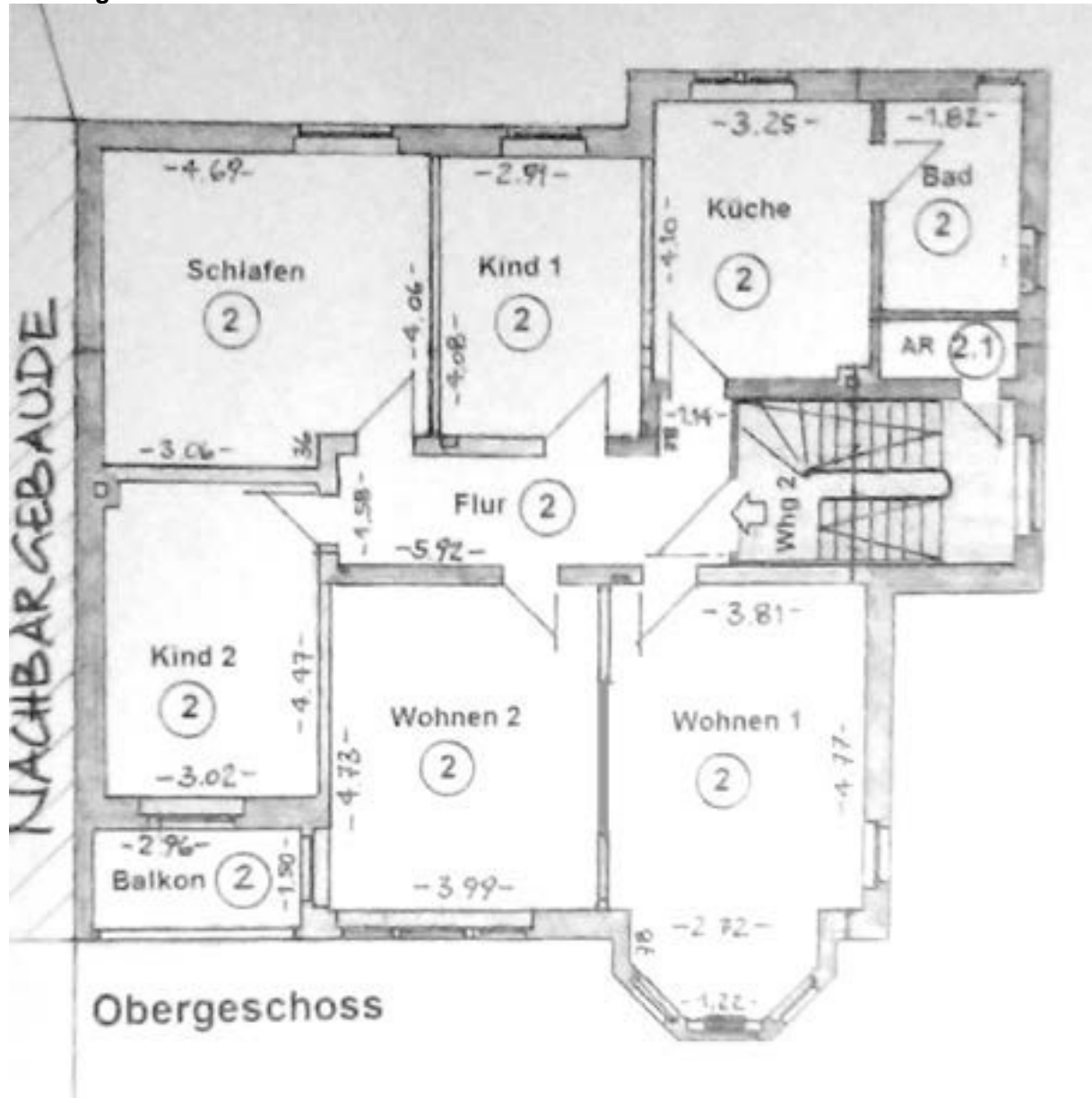
Zeichnung ohne Maßstab

Erdgeschoss



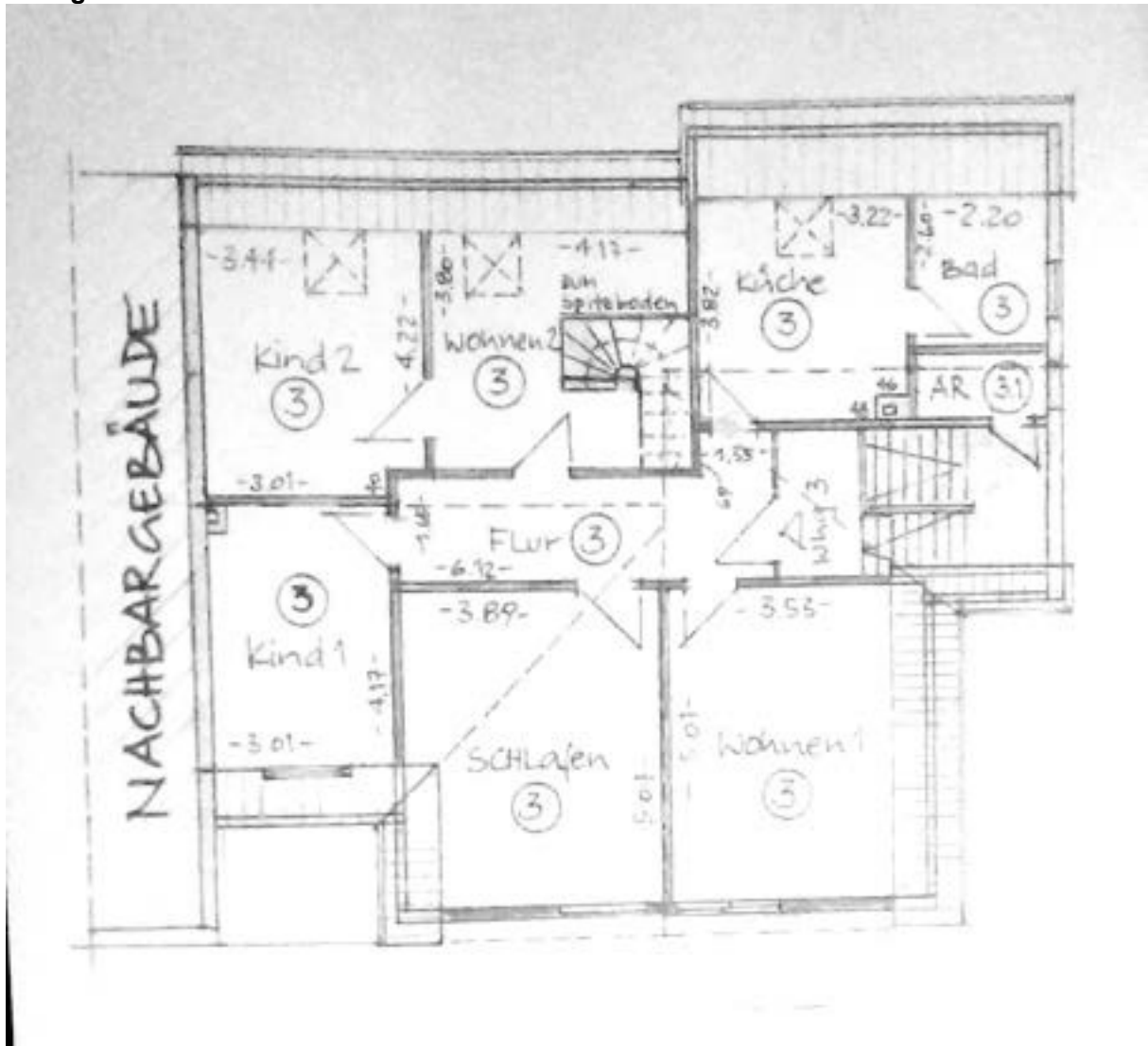
Zeichnung ohne Maßstab

1. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Schnittzeichnung nicht vorhanden.

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Anlage 5 - Fotodokumentation

Ansicht von Osten





Ansicht von Norden, Fußweg zum Nachbargebäude Bismarckstr. 12 a und zum Burggymnasium.



Ansicht von Westen



Holzbauteile am Dachüberstand sanierungsbedürftig



Ortgang sanierungsbedürftig



Firstpfannen sanierungsbedürftig



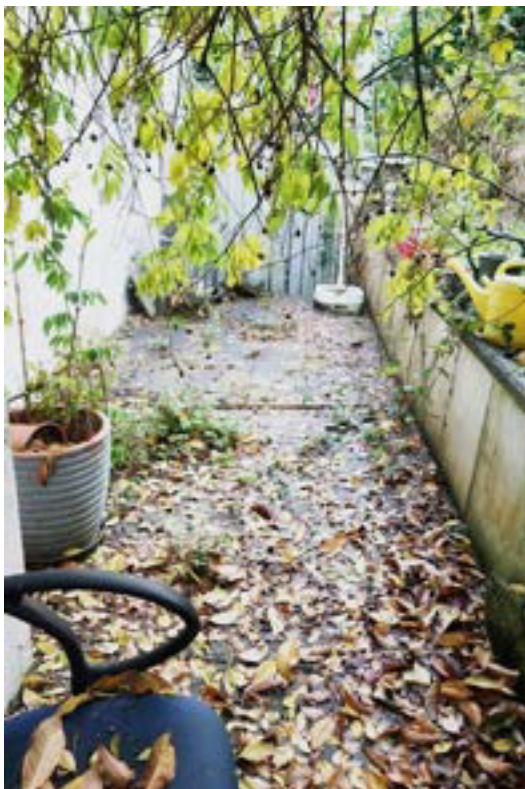
Schornsteinköpfe sanierungsbedürftig



Maroder Jägerzaun an nördlicher Grundstücksgrenze



Treppenzugang



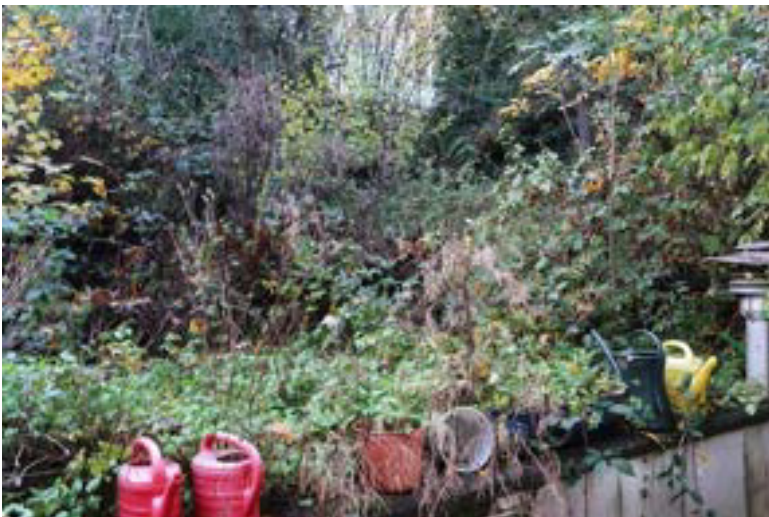
Gartenbereich - gepflasterte Terrassenfläche am Haus



Treppe zum Gartenbereich



Im Bildhintergrund die Stützmauer zur Geländeabfangung an der westlichen Grundstücksgrenze (Bismarckstr. 12 a), davor die zweite Terrasse.



Die dritte Terrasse war nicht zu erkennen...



Schäden an der Beschichtung der Fassade (Beispiel)



Separater Zugang zum Bürobereich im Untergeschoss durch den Vorgarten.



Hauseingangsbereich



Hausflur – ursprünglicher Fliesenbelag mit Fehlstellen.



Treppe zum Erdgeschoss mit Marmorbelag



Fenster im Treppenhaus - Eingangsbereich



Treppe zum Kellergeschoss



Lagerraum im Keller



Lagerraum



Korrosion an den Stahlträgern
der Kappendecke





Lageraum



Bürobereich Flur



Büroraum



Heizkörper im Büro



Büroraum



Ungenutzte Öltanks



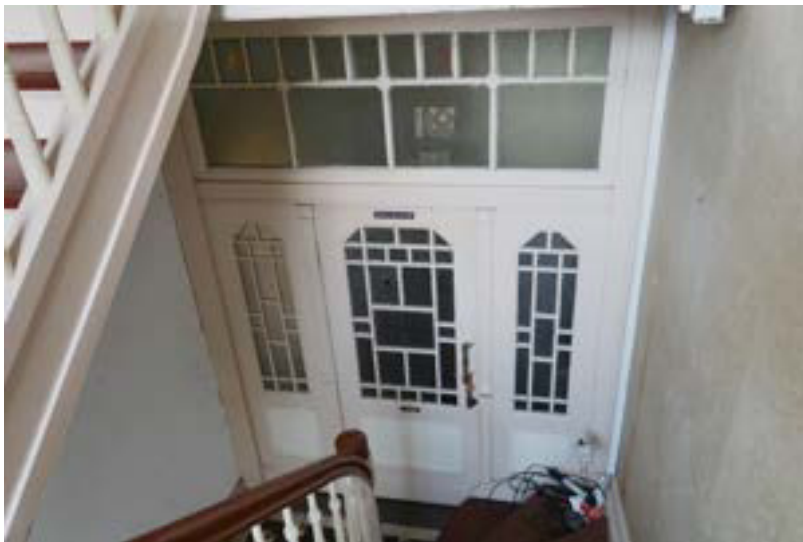
Heizkessel



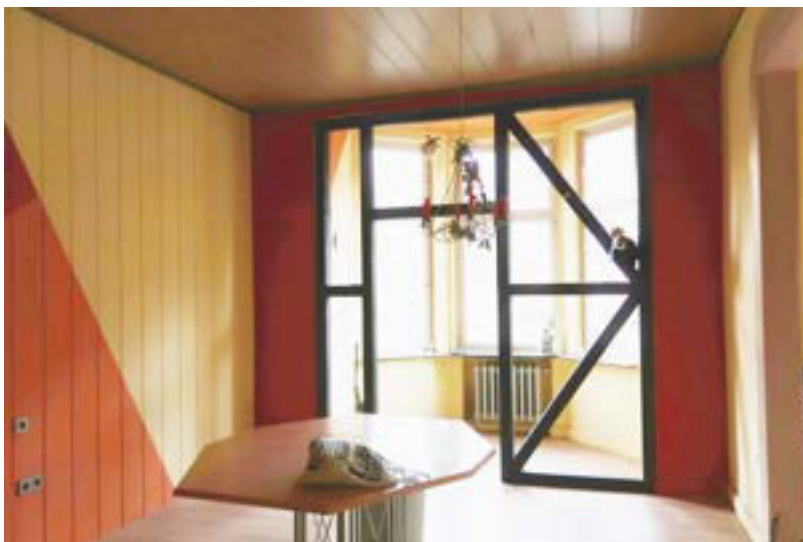
Zählerschrank modernisiert



Hausanschluß Strom



Wohnungseingangstür Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer, im Hintergrund Zugang zur Loggia



Loggia Erdgeschoss



Wohnzimmer



Schäden am Bodenbelag



Zugang zur Küche



Küche – rechts im Bild die Zugänge zum Bad und dem Abstellraum



Badezimmer – WC nach Wasserschaden unsaniert



Einbauwanne



Badezimmermöbel mit Einbau
- Waschbecken



Elektro - Unterverteilung in der
Wohnung



Flur



Heizkörper mit Instandsetzungsbedarf



Treppenhaus – Podest zwischen EG und OG, links im Bild die Tür zum Abstellraum mit WC



Handwaschbecken im Abstellraum, freigelegte Wasser-/Abwasserleitungen



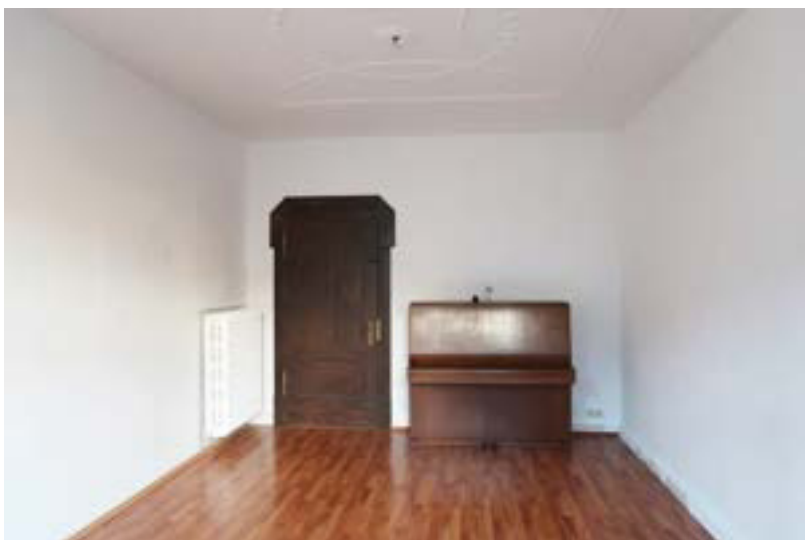
WC im Abstellraum



Wohnungseingangstür Obergeschoss



Wohnzimmer – Wohnen 1





Wohnzimmer – Wohnen 2 - mit Zugang zur Loggia



Stuckarbeiten an der Decke



Provisorisch angebrachte Paneele zur Trennung der beiden Wohnräume



Loggia mit ursprünglichem
Fliesenbelag



Flur



Gas-Durchlauferhitzer im Bad



WC und Waschbecken



Einbauwanne

Schlafzimmer





Küche



Treppenhaus – Podest zwischen OG und DG, zerstörtes Fenster



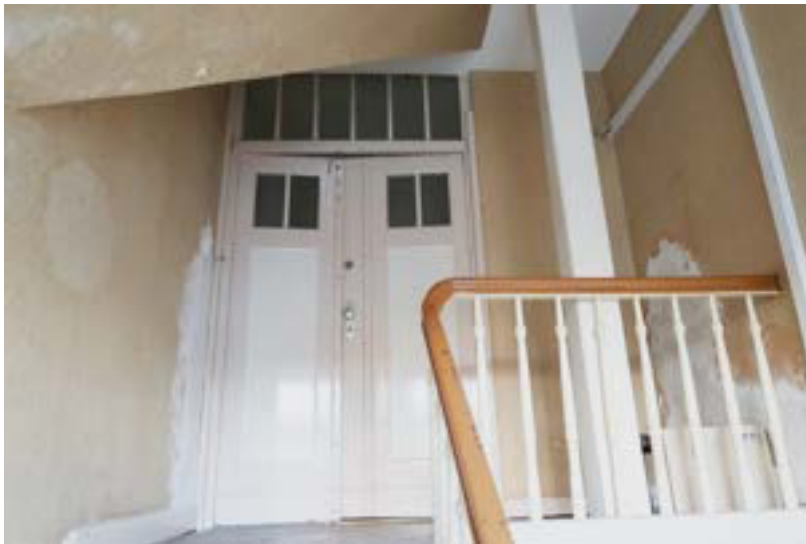
Elektroleitungen durch die Treppenstufen verlegt.



Waschbecken und freigelegte
Wasser-/Abwasserleitungen im
Abstellraum/WC zwischen OG
und DG



WC im Abstellraum



Wohnungseingangstür Dachgeschoss



Flur in der Dachgeschosswohnung



Wohnzimmer mit
Raumspartreppe zum
Spitzboden



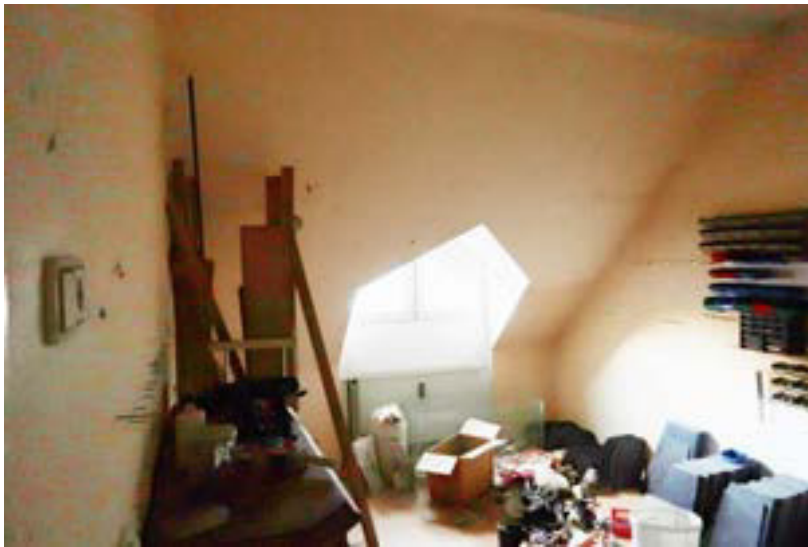
Wohnzimmer



Reste von Baumaterial und sonstige Gegenstände



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Paneeldecke löst sich



Blick vom Flur in die Küche



Küche, im Hintergrund der Zugang zum Bad



Elektro-Unterverteilung

Dachflächenfenster Küche
erneuerungsbedürftigBad mit WC, Einbauwanne
und Waschbecken, nahezu
vollständig entkernt



Hohlraum oberhalb
Waschbeckeninstallation



Einbauwanne/Durchlauferhit-
zer





Blick vom Bad in die Küche



Spitzboden mit Wasserlache



Dacheindeckung – Untersichten und Sperrmüll



Dachgebälk, Dachuntersichten, Sperrmüll

