
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

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

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

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

Gutachten Nr. 130224/05

Ausfertigung:

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

z u m

M A R K T W E R T

folgenden

Anwesens:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Auf der Wallme 28

59955 Winterberg



Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstraße 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 21.12.2023
AktENZEICHEN 5 K 9/23



I n h a l t s v e r z e i c h n i s W e r t g u t a c h t e n

Inhalt		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
Zusammenstellung aller Werte	A.	3
Angaben zum Auftrag / Objektbeschreibung	B.	4
Objektspezifische Vorbemerkungen		- 11
Allgemeine Vorbemerkungen		4 - 5
1. Infrastruktureinrichtungen		5
2. Verkehrerschließung		5
3. Ver- und Entsorgung		5
4. Immissionen/Altlasten		6
5. Bindungen priv. und öff. Rechts		6
6. Grundstück		6 - 7
7. Tatsächliche Bebauung		7 - 8
8. Ausstattung / Unterhaltungszustand		8
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		8
10 Marktlage		9
11. Sonstiges		9
12. Quellen, Literatur, Unterlagen, Grundlagen		9 - 11
Allgemeine Angaben	C.	12
Lage und Zustand	D.	13
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	14 - 16
Berechnung Bruttogrundfläche	F.	17
Berechnung der Wohnfläche	G.	18
Grundlagen Bodenwert	H.	19 - 20
Bodenwert	I.	20
Angaben zum Ertragswertverfahren	J.1	21 - 27
Angaben zum Rohertrag	J.2	28 – 29
Ansatz von Baumängeln und Bauschäden	J.3	30
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	J.4	31
Angaben zum Sachwertverfahren	K.1	32 - 35
Berechnung der Normalherstellungskosten	K.2	36
Sachwertberechnung	K.3	37
Marktanpassungen / Marktwert	L.1 - L.3	38
Plausibilitätskontrolle	M.	39
Zusammenfassung	N.	40 - 41
Schlusserklärung	O.	41
Übersichtskarte		42
Abzeichnung Flurkarte		43
Bauzeichnungen		44
Objektfotos		45 - 47



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Einfamilienhaus mit Doppelgarage
 Auf der Wallme 28
 59955 Winterberg

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

Am Bewertungsstichtag, dem 30.01.2024
 betragen der/die:

Wohnfläche ca.	150,00 qm
Bodenwert	50.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	284.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert – marktangepasst	287.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	285.000,00 €

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

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

285.000, -- €

in Worten : zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar.



Medebach, den 13.02.2024



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag : 30.01.2024

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 21.12.2023 beauftragte das Amtsgericht Medebach den Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft soll der Marktwert eines bebauten Grundstücks in Winterberg im Hochsauerland ermittelt werden.

Die am Verfahren Beteiligten wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten am 30.01.2024, das Bewertungsobjekt wurde protokollarisch und fotografisch aufgenommen, Unterlagen zum Objekt konnten bei der Stadt Winterberg nicht ermittelt werden, sie wurden von den Beteiligten zur Verfügung gestellt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, teilmodernisiertes, Wohnhaus in Winterberg im Hochsauerland.

Allgemeine Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).



Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1. Infrastruktureinrichtungen

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit 14 Ortsteilen und insgesamt etwa 12.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem älteren Baugebiet am südwestlichen Ortsrand von Winterberg, alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen.

2. Verkehrserschließung

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

Das Anwesen „Auf der Wallme 28“ wird über einen Stichweg erschlossen, auf dem Grundstück steht eine Doppelgarage für Pkw zur Verfügung.

3. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt über einen Stromanschluss und eine Wasserversorgung, es ist vermutlich auch ein Telefonanschluss vorhanden. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt.

Die Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks wurden nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung in Winterberg vom 04.01.2024 abgerechnet. Allerdings sind kommunale Erschließungsmaßnahmen möglich, diese sind nach vorliegender Auskunft aber nicht geplant.

4. Immissionen / Altlasten

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

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

Nach vorliegender Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 15.01.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine relevanten Eintragungen im Altlastenkataster vor.

5. Bindungen privaten und öffentlichen Rechts

Grundbucheintragungen in Abteilung II des Grundbuches können beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Dem Unterzeichner lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.12.2023 vor. Hier waren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt.

Baulasten sind nach Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung in Brilon vom 09.01.2024 eingetragen. Die Baulast lautet wie folgt:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Winterberg, Auf der Wallme 28 - Gemarkung Winterberg, Flur 21, Flurstück 582 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Winterberg, Auf der Wallme 28 a - Gemarkung Winterberg, Flur 21, Flurstück 587 - mit der gemäß Paragraph 6 Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück errichteten Garage resultiert. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. Die Abstandsfläche wird in einer Länge von 0,50 m und einer Tiefe von 3,00 m übernommen.“

Da sich die Baulastfläche in dem Zufahrtbereich des Grundstücks befindet und eine Bebauung dieses Bereiches zuschnittsbedingt und nutzungsbedingt ausscheidet, wird eine wertrelevante Belastung des Marktwertes in dieser Baulasteintragungen nicht gesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, es handelt sich um den B-Plan Nr. 7 „Mittelsberg-Wallme“ vom 29.01.1985. Der hier betroffene Bereich ist als WA Gebiet (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Denkmalschutz besteht, soweit bekannt, nicht.

6. Grundstück

Das Grundstück „Auf der Wallme 28“ weist eine Fläche von 476 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig. Von der nördlich gelegenen Zufahrtsstraße führt ein etwa 18 m langer, ca. 5 m breiter Zufahrtsweg auf den rückwärtigen, im Süden gelegenen, bebauten Grundstücksteil. Die Grundstücksgrenzen umschließen das Wohnhaus mit den erforderlichen Mindestabstandsflächen und bieten im Westen, mit einem leichten Versatz, Raum für die dort erstellte Garage. In der Örtlichkeit ist diese Abgrenzung so nicht erkennbar, es findet eine gemeinsame Gartennutzung mit dem im Süden angrenzenden Flurstück 585 statt. Der aktuell vorhandene großzügige Garteneindruck einschließlich einer im Südwesten vorgelagerten Terrasse ist aktuell nur aufgrund einer familieninternen Regelung möglich. Im Falle einer Fremdnutzung ist hier nur mit sehr geringen



Freiflächen, um das Wohnhaus herum, zu rechnen. Auf dem Grundstück selbst ist eine klassische Gartenanlage, bedingt durch die geringe Fläche, kaum möglich.

7. Tatsächliche Bebauung

Den vor Ort gemachten Angaben und den vorliegenden Unterlagen folgend, stammt das Ursprungsgebäude aus der Zeit um 1948. Es ist in konventioneller Bauweise und vermutlich teilweise auch in Fachwerk erstellt worden. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, es sind ein Erdgeschoss, ein ausgebauter Dachgeschoss und ein ebenfalls nachträglich ausgebauter Spitzboden vorhanden. Für den Ausbau des Spitzbodens liegt keine Genehmigung vor, eine Nutzung wird, bedingt durch einen fehlenden Rettungsweg, für problematisch gehalten.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die nordöstliche Traufseite, über eine langgezogene innenliegende Diele mit Treppenanlage werden alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses erreicht. Es handelt sich hier um einen klassischen, älteren Fachwerkgrundriss mit zwei längs verlaufenden Mittelwänden, welche die Treppenanlage und die Verkehrsflächen beinhalten, und jeweils zwei rechts und links angeordneten Zimmern. An der Stirnseite des Mittelflures ist ein Bad untergebracht worden, an der südlichen Giebelseite sind zwei Räume zu einem größeren Wohnzimmer zusammengelegt worden, die Küche und ein weiteres Zimmer befinden sich auf der Nordseite. An der südwestlichen Traufseite ist eine Terrasse vorgelagert worden, diese befindet sich bereits innerhalb der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück. Zumindest der Treppenabgang in den Gartenbereich befindet sich bereits auf der angrenzenden Nachbarparzelle.

Im Obergeschoss ist ein weitgehend gleichartiger Zuschnitt vorhanden, es sind vier Zimmer und ein Bad untergebracht worden. Das Dachgeschoss verfügt über einen relativ hohen Dremmel, auf beiden Dachseiten sind Dachgauben vorhanden. Die in beiden Geschossen vorhandene Wohnfläche wurde mit etwa 150 Quadratmetern ermittelt. Der Zugang zum Spitzboden ist über eine relativ steile Treppe mit fehlender Kopfhöhe nur eingeschränkt möglich, hier sind zwei weitere Zimmer, eine offene Küche und ein Bad untergebracht worden. Bedingt durch den eingeschränkten Zugang erfolgt eine Anrechnung auf die Wohnfläche nicht.

In der westlichen Grundstücksecke ist eine Doppelgarage vorhanden, den vorliegenden Unterlagen folgend handelt es sich um zwei ältere Fertigaragen, diese sind vermutlich nachträglich vor Ort verkleidet worden. Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, auf dem Bewertungsgrundstück selbst befinden sich nur geringfügige Grünflächen.

Allgemeine Anmerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, sowie Auskünfte vom Eigentümer. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrtypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz



für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8. Ausstattung und Unterhaltungszustand

Die aktuelle Gebäudeausstattung lässt das Gebäudebaujahr nur noch im Kellergeschoss und in wenigen Teilbereichen vermuten, es ist ein überwiegend modernisierter Ausbau vorhanden. Den vorgelegten Unterlagen folgend hat eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung mit einer Modernisierung der Bäder um 1990 stattgefunden, wenige Jahre vorher ist, laut Angabe, eine Modernisierung der Haustechnik vorgenommen worden. Eine Erneuerung des Daches einschließlich einer Verbesserung der Wärmedämmung, sowie eine Modernisierung des gesamten Innenausbaus hat, ebenfalls laut Angabe, um das Jahr 2000 herum stattgefunden, die Fenster sind 2006 modernisiert worden, die Heizungsanlage um 2011, eine Wärmedämmung der Außenwände soll um 2020 herum vorgenommen worden sein.

Der Unterhaltungszustand ist als durchschnittlich und altersgemäß einzustufen, mit geringfügigen Einschränkungen weist das Objekt einen guten und gepflegten Unterhaltungszustand auf. Das durchgängig modernisierte Einfamilienhaus ist im aktuellen Zustand nachhaltig zu Wohnzwecken nutzbar, soweit vor Ort erkennbar stehen kurzfristige Investitionen in das Objekt nicht an.

9. Auswahl des Bewertungsverfahrens

Wie unter Vorbemerkungen bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, ist hier ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Die Bewertung wird im Sachwertverfahren durchgeführt, dieses ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und für einige Spezialfälle üblich und angemessen. Das Ertragswertverfahren wird eventuell zu Vergleichszwecken herangezogen, ist aber für die Bewertung nur von stützender Bedeutung. Das Vergleichswertverfahren wird üblicherweise nur bei Eigentumswohnungen bzw. Miteigentumsanteilen angewendet und wird hier nicht weiter verfolgt. Angaben über die Durchführung des Verfahrens werden an der entsprechenden Stelle gemacht, an dieser Stelle wird auf weitere Erläuterungen verzichtet.

10. Marktlage allgemein

Von etwa 2009-2019 war der regionale Immobilienmarkt (Hochsauerlandkreis und Landkreis Waldeck-Frankenberg) durch weitgehende Stagnation geprägt, größere Schwankungen haben sich nicht ergeben. Vor allem im stark ländlich geprägten Raum, ohne größere Einkaufsmöglichkeiten oder infrastrukturelle Einrichtungen war eine Immobilienvermarktung kaum, oder nur mit sehr langen Vermarktungszeiten, möglich. Seit etwa Mitte 2019 ist ein Anstieg der Immobilienpreise, auch im hiesigen ländlichen Raum, festzustellen. Ende 2019 und Anfang 2020 zogen die Verkaufspreise vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser stark an, die am Markt aufgetretenen Verknappungen machen sich mit einem deutlichen Preisanstieg bemerkbar.

Bei einer aktuell in 2023/24 sehr indifferenten Marktlage und einer unentschlossenen Käuferschicht ist, bedingt durch die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, mit einem Preisrückgang in den letzten Monaten zu rechnen gewesen. Eine Vermarktung des Objektes in Winterberg wird für durchschnittlich bis gut möglich gehalten. Bedingt durch den aktuellen Objektzustand und die ruhige Lage ist von einem positiven Käuferverhalten auszugehen.

11. Sonstiges

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

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

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

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

12. Literatur, Quellen, Unterlagen, Rechtsgrundlagen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenwert

Planunterlagen wurden von der Sparkasse Hochsauerland zur Verfügung gestellt

Baulastauskunft der Kreisverwaltung in Brilon

Erschließungsauskunft der Stadt Winterberg

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

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

Daniela Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Verlag 1. Auflage 2021

Marktwertermittlung nach ImmoWertV von W. Kleiber, Reguvis Verlag 2022

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ImmoWertV 2021



Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)

WertR 2006

– größtenteils überholt – ggf. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12 – 22 der WertR relevant

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

vor 01/ 2022 relevant:

BRW-RL

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, In-Kraft-Treten: Januar 2011

SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, In-Kraft-Treten: Oktober 2012

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, In-Kraft-Treten: März 2014

EW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, In-Kraft-Treten: Dezember 2015

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Auf das Urheberrecht des Autors sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!



C. Allgemeine Angaben

Objekt Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Auf der Wallme 28
59955 Winterberg

1. Angaben zum Objekt

1.1 Grundstück	
Gemeinde/Ortsteil	: 59955 Winterberg
Straße	: Auf der Wallme 28
1.2 Art der Nutzung bisher	: Einfamilienhaus
Art der Nutzung in Zukunft	: Einfamilienhaus
1.3 Eigentümer	: hier ohne Angabe
Wohnort	: hier ohne Angabe
Straße	: hier ohne Angabe
1.4 Erbbauberechtigter	: entfällt
1.5 Zuständiges Amtsgericht	: 59964 Medebach
Grundbuch von	: Winterberg
Band Nummer	: entfällt
Blatt Nummer	: 1928
1.6 Zuständiges Katasteramt	: Brilon
Katasterkarte von	: Winterberg
Gemarkung	: Winterberg
Flur Nummer	: 21
Flurstück Nummer	: 582
qm	: 476
1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm	: 476
1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten	: 1
1.9 Zuständiges Finanzamt	: Brilon
Einheitswert	: nicht bekannt
1.10 Brandversichert bei	: nicht bekannt
Brandversicherungswert 1914	: nicht bekannt

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: entfällt

3. Mieter / Pächter

3.1 Mieter EG.	: entfällt
3.2 Mieter OG.	: entfällt
3.3 Mieter DG.	: entfällt

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

4.1 Erwerbsjahr/Baujahr	: um 1948
4.2 Erwerbspreis/Baukosten	: nicht bekannt



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	: voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	: gewachsene Ortslage
Ortslage	: Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand
Verkehrslage	: durchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	: Objekt teilweise südwestorientiert
Beeinträchtigungen	: keine bekannt
störende Betriebe	: keine bekannt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	: GRZ/GFZ nicht ermittelt
Zulässige Nutzung	: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8

3. Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: teilweise bebaut, teilweise befestigt, Grünfläche
Baugrund	: keine Nachteile bekannt

4. Grundstücksgestalt

Form	: unregelmäßig
Profil	: relativ eben

5. Erschließungszustand

Art der Straße	: asphaltiert mit Bürgersteig
Versorgungsleitungen	: Wasser, Strom, Telekom
Entwässerung	: öffentlicher Kanal mit Anschluss

E. Bau- und Ausbaubeschreibung (überwiegende Bauteile)

- 1. Art der Baulichkeiten
 - Bezeichnung / Art : Einfamilienhaus / konventionell und Fachwerk
 - Zweckbestimmung : Einfamilienhaus
- 2. Ursprungsbaujahr : 1948
 - angesetzte Nutzungsdauer : 80 Jahre
 - modifiziertes Baujahr : 1979
 - modifiziertes Alter : 45 Jahre
 - modifizierte Restnutzungsdauer : 35 Jahre

3. Rohbau

- Fundamente : Stampfbeton, Packlage
- Bodenplatte : vermutlich Stampfbeton
- Isolierungen waagrecht : nicht feststellbar
- Isolierungen senkrecht : nicht feststellbar
- Außenwände Keller : vermutlich Bruchstein/Mauerwerk (verklindert)
- Innenwände Keller : Mauerwerk
- Außenwände ab EG. : Mauerwerk, ab OG. vermutlich Fachwerk
- Innenwände ab EG. : Mauerwerk, Fachwerk
- Decke Keller : Stahlbeton
- Decken ab EG. : Holzbalkendecke mit Einschub
- Treppe Keller : Stahlbeton roh
- Treppengeländer Keller : fehlt
- Treppen ab EG. : Holzwangentreppe
- Treppengeländer ab EG. : Holzstabgeländer
- Treppe zum Dachboden/Spitzboden : Holzwangentreppe ca. 50 cm breit
- Zusatzdämmungen (außen/innen) : Wärmeschutz außen Unter Verkleidung
- Dachkonstruktion : Pfettendach
- Dacheindeckung : Naturschiefer
- Dachrinnen/Fallrohre : Zink
- Dachaufbauten : Dachgauben

4.1 Ausbau allgemein

Kellergeschoß

- Bodenbelag : Estrich ohne Oberbelag
- Wandbelag : Anstrich
- Deckenbelag : Anstrich
- Türen im Keller : Holz, Metall

Erdgeschoß

- Bodenaufbau : vermutlich Verbundestrich
- Bodenbelag : Vinylplatten, Parkett
- Wandbelag : Tapete, Anstrich
- Deckenbelag : Anstrich
- Türen im Erdgeschoß : Holztüren, teilweise mit Verleistung, Glasfeld



Dachgeschoß

Bodenaufbau	: vermutlich Dielung auf Balkenlage
Bodenbelag	: Vinylboden, Laminat
Wandbelag	: Glasfasertapete
Deckenbelag	: Raufaser mit Anstrich
Türen im Dachgeschoß	: Holztüren mit Verleistung, und Futter

Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Aluminium/Kunststoff (um 2020)
Fenster in Wohnräumen	: Kunststoff
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: Kalkzementputz
Außenputz	: Kalkzementputz an Vortreppe
Verkleidungen	: Naturschiefer, Plattenverkleidung
Bodenbelag Terrasse	: Riffelbohlen
Geländer Terrasse	: Holzgeländer
sonst. techn. Anlagen	: Rollläden

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: vermutlich Eisenrohr, Kupferrohr
Abwasserleitungen	: vermutlich PVC, Gussrohr
Sanitäre Einrichtungen	: je ein Bad im EG, OG, Spitzboden
Ausstattung des Bades	: WC, Waschbecken, Dusche im Erdgeschoss
Boden des Bades	: Fliesenbelag
Wände des Bades	: Fliesenbelag raumhoch
Armaturen	: Einhandmischer
Objekte	: cremefarben

4.3 Elektroinstallation

Ausstattung elektrische Anlagen	: weitgehend modernisiert (vermutlich um 1987)
Leitungsführung im Keller	: auf Putz
Leitungsführung ab Erdgeschoß	: unter Putz
Besonderheiten	: nicht festgestellt

4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: Pelletheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: Pelletri III / 2011
Bevorratung	: Pelletbunker
Heizfläche	: Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	: Warmwasserspeicher plus Pufferspeicher
Endenergieverbrauch lt. Energiepass	: Endenergieverbrauch nicht bekannt
Primärenergieverbrauch	: Primärenergieverbrauch nicht bekannt
Besonderheiten	: Holzheizung für Meterscheite zusätzlich vorhanden Specksteinofen im Erdgeschoss

5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Bodenbefestigungen	: diverse Platten- und Pflasterbeläge
Einfriedungen	: entfällt
Gartengestaltung	: einfach
sonst. Anlagen	: Doppelgarage
Besonderheiten	: nicht festgestellt

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: ohne Ansatz
Bauschäden	: Kellerhals in schlechtem Zustand Geländer Vortreppe fehlt
Schädlingsbefall	: optisch nicht festgestellt
Grundrisslösung	: durchschnittlich
Geschoßhöhen	: durchschnittlich
Ansichtsgestaltung	: ortsübliche Architektur

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Eine nachhaltige Nutzung zu Wohnzwecken wird für angemessen möglich gehalten, das laufend modernisierte Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Soweit vor Ort erkennbar stehen kleinere Instandsetzungen und Fertigstellungen nur in geringem Umfang an.

F. Berechnung/Schätzung der Bruttogrundflächen

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

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

Einfamilienhaus

Kellergeschoß ca.	8,60 x 10,60	91,16 qm
Erdgeschoß ca.	8,60 x 10,60 + 1,75 x 1,90	94,57 qm
Dachgeschoß ca.	8,60 x 10,60	91,16 qm
Summe BGF ca.		<u>276,89 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 277 m²

G. Berechnung/Schätzung der Wohnflächen

Die Vorbemerkungen zu F. gelten sinngemäß. Die Flächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004. Die lichten Maße zwischen den Bauteilen werden, soweit möglich, der Bauzeichnung entnommen und um rund 2 cm für den Putzauftrag vermindert. Die Raumbezeichnungen werden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Einfamilienhaus

Erdgeschoß					
Diele	6,04	x	2,32		
	- 3,50	x	0,90		10,86 qm
Kochen	3,96	x	3,96		15,68 qm
Schlafen	4,04	x	3,76		15,19 qm
Bad	1,96	x	2,00		3,92 qm
Wohnen 1	4,32	x	3,96		17,11 qm
Wohnen 2	3,68	x	3,96		14,57 qm
Terrasse ca.	10,00	x	3,00	x 0,25	7,50 qm
Windfang	1,50	x	1,75		2,98 qm
Zwischensumme Erdgeschoß ca.					<u>87,81 qm</u>
Obergeschoß					
Flur	5,64	x	2,12		
	- 2,50	x	0,90		9,71 qm
Schlafen 1	3,40	x	3,76		12,78 qm
Schlafen 2	3,44	x	3,76		12,93 qm
Schlafen 3	4,10	x	3,96		16,24 qm
Schlafen 4	2,73	x	3,96		10,81 qm
Zwischensumme Dachgeschoß					<u>62,47 qm</u>
Wohnfläche gesamt ca.					150,28 qm

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 150 m².

Die im Spitzboden zur Verfügung stehende Fläche wird hier nicht angesetzt, die Fläche wird grob auf etwa 25 m² geschätzt.



H. Grundlagen Bodenwert

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

1. Vergleichspreise

Bodenrichtwertinformationen werden über den Gutachterausschuss des Landkreises zur Verfügung gestellt. Hier wird zum Stichtag 01.01.2023 folgender Richtwert (inkl. der Rahmenbedingungen) angegeben:

baureifes Land
 erschließungsbeitragsfrei
 Wohnbaufläche
 offene Bauweise
 Geschosszahl I - II
 Grundstücksgröße 500 - 700 qm

Richtwert **115,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	Wohnen	neutral
Lage vor Ort	durchschnittlich	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	ohne	neutral
Zuschnitt	stark unregelmäßig	Abschlag 10 %
Profil	relativ eben	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	Größe im Rahmen	Faktor 1,00

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden Gründe für ein geringes Abweichen vom Richtwert gesehen. ($115 \times 0,90 = 103,50$)

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **105,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm 476,00 x 105,00 = 49.980,00 €

2. Grundstückswert = 49.980,00 €

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

4. Sonstige Erschließungskosten = 0,00 €

5. Bodenwert rechnerisch = 49.980,00 €

6. Bodenwert gerundet = **50.000,00 €**



J.1 Angaben zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken, sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Anmerkung:

Die Flächenangaben sind für diese Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Die ermittelten Wohnflächen (= Mietflächen) sind im Gutachten aufgeführt.

Reinertrag / Rohertrag – ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Hinweis: vgl. Definition der AGVGA (im Modell zur Ableitung von LSZsätzen, Juni 2016):

„Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden.“

Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1). Im vorliegenden Fall werden angesetzt:

Verwaltungskosten	2,0 %
Instandhaltung	25,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %

Vom Rohertrag werden abgezogen **29,0 %**

Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grund-sätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungs-faktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

1.) Hochsauerlandkreis gemäß IMB 2023:

Einfamilienhäuser freistehend Kaufpreis Ø 2.030 €/qm / Miete im Ø 4,68 €/qm / BWK im Ø 29 %	im Mittel	0,30 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften Kaufpreis Ø 1.831 €/qm / Miete im Ø 4,83 €/qm / BWK im Ø 31 %		0,70 %
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Kaufpreis Ø 1.694 €/qm / Miete im Ø 5,52 €/qm / BWK im Ø 29 %		0,70 %
Zweifamilienhäuser Kaufpreis Ø 1.375,00 €/qm / Miete im Ø 5,20 €/qm / BWK im Ø 28 %		1,30 %
Dreifamilienhäuser Kaufpreis Ø 1.062,00 €/qm / Miete im Ø 5,23 €/qm / BWK im Ø 28 %		2,10 %
Mehrfamilienhäuser Kaufpreis Ø 1.058,00 €/qm / Miete im Ø 5,36 €/qm / BWK im Ø 27 %		3,70 %
gemischt genutzte Objekte (20 bis 80 % gewerbliche Nutzung) Kaufpreis Ø 864,00 €/qm / Miete im Ø 5,36 €/qm / BWK im Ø 27 %		2,00 %



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

Lage allgemein	Wohnen	neutral
Lage vor Ort	mit Stichweg	neutral
Ausbaustandard	durchschnittlich	neutral
Unterhaltung	durchschnittlich	neutral
Funktionalität	durchschnittlich	neutral
sonstige Einflüsse	Einfluss Winterberg lt. IMB	+ 0,25
Nachfrage	unverändert	neutral

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa: 0,30 %

wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von: + 0,25 %

0,30 + 0,25 % = 0,55 %

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

0,55 %

In Anwendung des § 9 Absatz 3 Satz 2 kann der anzusetzende Liegenschaftszinssatz ausnahmsweise geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (*bis Ende 2024*) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des



Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität, sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer festgelegt von:

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

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

<u>durchgeführte Modernisierung</u>	<u>Punktezahl</u>	<u>vergeben</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Dämmung	4	2
Verbesserung der Fenster	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau	2	0,5
Verbesserung des Grundrisses	2	0
Sonstiges	0	0
Summe der Modernisierungspunkte		9

Es wird darauf hingewiesen, dass länger zurückliegende Modernisierungen nicht mehr mit der vollen Punktezahl angesetzt werden.



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

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

Das Bewertungsobjekt wird in die Stufe eingeteilt.

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 0 Jahren und einem Alter von ca. 76 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem mittleren Baujahr 1979)

35 Jahren

- - -

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



Besondere Ertragsverhältnisse

- - sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen
-

Baumängel und Bauschäden

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- sind zu berücksichtigen durch:
 - o Abschlüsse nach Erfahrungswerten,
 - o unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
 - o auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten*
- Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Bezüglich der Berücksichtigung sonstiger „boG`s“ wie „Wirtschaftliche Überalterung“, „Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand“, „Freilegungskosten“, „Bodenverunreinigungen“ und „Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen.

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich (vgl. ImmoWertA 8.(3).2).

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschlüsse berücksichtigt.

Der Sachverständige muss demzufolge einschätzen, welche Wirkung ein „boG“ bzw. die Summe aller „boG“ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts hat und die Zu- und/ oder Abschlüsse dementsprechend zum Ansatz bringen. Der Sachverständige muss seinen Ansatz nachvollziehbar begründen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes :

Bautechnische Beanstandungen / Schäden / Mängel:

Geländer fehlt

Kellerhals in schlechtem Zustand

Abweichende Erträge:

ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag

Ein amtlicher Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Winterberg ist – soweit bekannt - nicht vorhanden. Die Mieten orientieren sich an der Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerlandkreis (gültig ab 01.01.2021) und an den Angaben im Immobilienmarktbericht für den Hochsauerlandkreis. Hier werden folgende Einstufungen vorgenommen:

Mietspiegel Wohnungen Hochsauerlandkreis:

Wohnlage	mittel	Kategorie B
Baujahr	angesetzt 1979	Kategorie 1977 - 1985
Wohnungstyp	mit Bad und Heizung	Spanne 5,15 – 5,55 €/qm
Mittelwert		<u>5,35 €/qm</u>
Wohnfläche größer 120 qm		Abschlag 10 %
alleinige Gartennutzung		Zuschlag 5 %
Terrasse mindestens 6 qm		Zuschlag 5 %
Mietwert hiernach ca.		6,42 €/qm

IMB 2023 / Mieten für Einfamilienhäuser im HSK:

Baujahr	angesetzt 1979	Spanne 1975 - 1985
Wohnlage angesetzt	mittel	Faktor 1,00
Faktor für	Winterberg	Faktor 1,15
Vergleichsmiete hiernach ca.		5,19 €/qm (für 150 qm)

Innerhalb dieser Spannbreite wird die individuelle Einordnung wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	Winterberg	neutral
Lage vor Ort	Ortsrand	neutral
Objektzustand	altersgemäß	neutral
Objektgröße	durchschnittlich	neutral
Objektart	Wohnhaus	neutral
Besonderheiten	Garten extrem klein	preisdrückend



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

1.)	150 qm Wohnen mittlere Ausstattung, gut unterhalten, klassisches EFH , kaum Garten		
	150 qm	x 5,50 €/qm	825,00 €
2.)	Zuschlag für Ausbau Spitzboden pauschal		50,00 €
3.)	Garage 2 Plätze	x 50,00 €/Stück	50,00 €
	Summe im Monat		<u>925,00 €</u>
	925,00	x 12	<u>11.100,00 €</u>
	gerundet angesetzt für Wohnen		11.000,00 €



J.3 Wertansatz von Baumängeln und Bauschäden

Vorliegende Untersuchungen (z. B. Unglaube 2020) zeigen in welchem Umfang Baumängel oder Bauschäden bei der Wertermittlung eine Rolle spielen und in welcher Größenordnung diese anzusetzen sind. Hierbei ist nicht nur entscheidend wie hoch der Schaden ist, sondern vor allem auch welche Rahmenbedingungen zum Tragen kommen. So wird ein Schaden von 10.000 € bei einem Objektkauf mit einem Marktwert von 1,5 Mio. in städtischer Lage eher keine Rolle spielen, bei einem kleinen Objekt mit einem Marktwert von 100.000 € auf dem Lande aber schon.

Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine Schadensbeseitigung, ohne Vorliegen einer separaten Gutachtens hierzu, immer frei geschätzt sind und nicht auf einer Leistungsbeschreibung und/oder einem Angebot basieren. Es handelt sich um Erfahrungssätze und/oder Angaben aus der Literatur.

Schadensliste (ohne Gewährleistung für eine Vollständigkeit):

Treppengeländer fehlen

Kellerhals in schlechtem Zustand

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden nach der Methodik Unglaube wie folgt:

Pauschalansatz für kleinere Schäden

5.000,00 €



J.4 Ertragswertberechnung

<u>1. Ansatz des Rohertrages</u>				
siehe Schätzung weiter oben		11.000,00		
			Rohertrag	11.000,00
<u>2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten</u>				
Aufgegliederte Ausgaben		unbekannt		
Pauschalierte Ausgaben in %		29,00		
Pauschalierte Ausgaben in €		3.190,00		
			Bewirtschaftung	-3.190,00
<u>3. Ermittlung des Reinertrages</u>				
Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten			Reinertrag	7.810,00
<u>4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag</u>				
Bodenwert x Bodenzins / 100				
Bodenwert angesetzt mit		50.000,00		
Liegenschaftszins %		0,55		
			Bodenanteil	-275,00
<u>5. Gebäudeanteil am Reinertrag</u>				
Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes			Gebäudeanteil	7.535,00
<u>6. Ermittlung des Vervielfältigers</u>				
Restnutzungsdauer in Jahren		35,00		
angesetzter Zinssatz		0,55		
Vervielfältiger lt. Tabelle		31,76		
<u>7. Ermittlung des Ertragswertes</u>				
Reinertrag	7.535,00		<u>Gebäudeertrag</u>	<u>239.311,60</u>
x Vervielfältiger	31,76		<u>Bodenwert</u>	<u>50.000,00</u>
			<u>vorl. Ertragswert</u>	<u>289.311,60</u>
			<u>Instandsetzungen</u>	<u>-5.000,00</u>
<u>8.</u>			<u>Ertragswert</u>	<u>284.311,60</u>
<u>9.</u>			<u>Ertragswert gerundet</u>	<u>284.000,00</u>



K.1 Angaben zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – Entwurfsfassung 12/2021, 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.



Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden kann. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Ihre Wertermittlung erfolgt analog zu der der „nicht erfassten Bauteile“²⁾.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Vergleiche vorstehenden (grau geschriebenen) Hinweis:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Baunebenkosten – Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.



Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen - § 37 Abs. ImmoWertV

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Sachwertfaktor - § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der – vom Sachverständigen - modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von Anteilen für „selbstständig nutzbare Teilflächen“, „grundstücksbezogene Rechte und Lasten“ oder sonstige Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)). Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist – wie in § 39 ImmoWertV vorgegeben – die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Flächen - Bruttogrundfläche – BGF (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02)

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. (siehe oben)



K.2 Berechnung der Normalherstellungskosten/qm nach Standardstufen

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

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wichtung
Außenwände		0,50	0,50			0,23
Dächer			1,00			0,15
Außentüren / Fenster			1,00			0,11
Innenwände und -türen		0,50	0,50			0,11
Deckenkonstr. / Treppen		1,00				0,11
Fußböden			1,00			0,05
Sanitäreinrichtungen				1,00		0,09
Heizung				1,00		0,09
Sonstige Ausstattung			1,00			0,06
Kostenkennwerte nach						
Gebäudeart 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1260,00	
Außenwände	0,50	725,00	0,50	835,00	0,23	179,40
Dächer	1,00	835,00			0,15	125,25
Außentüren / Fenster	1,00	835,00			0,11	91,85
Innenwände und -türen	0,50	725,00	0,50	835,00	0,11	85,80
Deckenkonstr. / Treppen	1,00	725,00			0,11	79,75
Fußböden	1,00	835,00			0,05	41,75
Sanitäreinrichtungen	1,00	1005,00			0,09	90,45
Heizung	1,00	1005,00			0,09	90,45
Sonstige Ausstattung	1,00	835,00			0,06	50,10
Kostenkennwert						834,80
gerundet angesetzt						835,00

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

Das Ergebnis der Wichtung stellt sich als gewogener Kostenkennwert dar.



K.3 Zusammenfassung der Berechnungen / Sachwertberechnung

Ermittlung des schadensfreien Sachwertes

gewogener Kostenkennwert geschätzt			835,00
Baupreisindex zum Stichtag		x	179,00
Zwischenwert		=	1.494,65
Brutto Grundfläche		x	277,00
Herstellungskosten des Gebäudes		=	414.018,05
nicht erfasste Bauteile x Index / z. B. Balkone ca.			0,00
Dachgauben ca.	6,00	1.250,00	13.425,00
Kellerhals, Vortreppe, etc.	4,50	850,00	6.846,75
Garage			0,00
Ergebnis angenähert an Sachwertrichtlinie			434.289,80
NHK der baulichen Anlagen geschätzt			434.000,00
Alterswertminderung linear			
Baujahr modifiziert	1979		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	35		
Alterswertminderungsfaktor			0,56
Alterswertminderung in Zahlen			-244.125,00
Sachwert nach Abzug Alterswertminderung			189.875,00
bauliche Außenanlagen 6 %	6,00	+	11.392,50
sonstige Anlagen / Doppelgarage		+	10.000,00
objektspezifischer Bodenwert (siehe oben)		+	50.000,00
objektspezifischer, vorläufiger Sachwert (schadensfrei)		=	261.267,50
Sachwert gerundet angesetzt			261.000,00



L.1 Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

1.) Nach vorliegenden Untersuchungen werden die Sachwerte am Markt in aller Regel nicht realisiert. Die Zu- oder Abschläge sind von der Höhe der Sachwerte abhängig. Während bei geringen Sachwerten Zuschläge möglich sind, steigen die Abschläge mit zunehmender Höhe der Sachwerte. In Anlehnung an das Marktanpassungssystem im Hochsauerlandkreis IMB 2023 würde folgender Zu/Abschlag vorgenommen:

$$y = ((- 14,738 \ln (\text{Sachwert in EUR}) + 189,425/100) + 1) \times \text{KFS} \times \text{KFE} \times \text{KFG}$$

(KFS = Faktor Stadt) (KFE = Faktor Ortsgröße) (KFG = Faktor Gebäudeart)

$$\text{hier } y = ((- 14,738 \times 12,47 + 189,425) / 100 + 1) \times 1,06 \times 1,00 \times 1,00 = 1,12$$

hieraus folgt: 261.000,00 x 1,12 292.320,00 €

Marktwert hiernach gerundet ca. 292.000,00 €

L.2 Objektspezifische Marktanpassung (boG)

Der obige Wert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden rund 5.000 € angesetzt.

292.000 abzgl. 5.000 287.000,00 €

L.3 Objektspezifischer, marktangepasster Verkehrswert der Immobilie

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung, sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

285.000,00 €

M. Plausibilitätskontrolle

Unter Plausibilitätskontrolle versteht man die Einordnung vorhandener Ergebnisse in einen bekannten Werterahmen. Dies können bekannte Maklerformeln (Rohertrag mal x) oder Vergleichsdaten aus eigenen Beständen sein.

1. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert am Vergleichswert pro qm Wohnfläche kontrolliert. Dieser bewegt sich, bei „normalen“ Einfamilienhäusern und nach eigenen Datenbeständen, bei etwa 600,00 € (ältere Siedlungshäuser) bis rund 2.500 € /qm (neuwertige Objekte) Wohnfläche. Die Einordnung in diese Bandbreite ist wesentlich vom Alter, der Lage und vom Zustand des Objekts, sowie von der Grundstücksgröße abhängig.

2. Der Rohertragsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt regional zwischen 17 und 29, der statistische Mittelwert liegt bei rund 23,20

Zu 1:

$$285.000 / 150 \text{ qm} \approx 1.900,00 \text{ €/qm Wohnfläche (mit Schäden)}$$

Zu 2:

$$285.000 / 11.000 \approx 19,64 \text{ (mit Schäden)}$$

Konsequenz

Vergleichswerte im Mittelfeld

Ergebnis

Der Verkehrswert bewegt sich im üblichen Werterahmen



N. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, weitgehend modernisiertes, Einfamilienhaus in Winterberg im Hochsauerland.

Die Stadt Winterberg verfügt über angemessene Infrastruktureinrichtungen, wie sie für eine Stadt mit 14 Ortsteilen und insgesamt etwa 12.000 Einwohnern üblich sind. Öffentliche Einrichtungen, Banken und Schulen, sind in ausreichendem Maße vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem älteren Baugebiet am südwestlichen Ortsrand von Winterberg, alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen. Das Grundstück „Auf der Wallme 28“ weist eine Fläche von 476 m² auf, der Zuschnitt ist, bedingt durch einen längeren Zufahrtsweg, unregelmäßig. Das Grundstück ist relativ eben, es sind nur geringe Geländeprofilierungen vorhanden. Das relativ kleine Grundstück wird durch relativ große Verkehrsflächen in seiner Nutzung stark eingeschränkt, auf dem Grundstück selbst stehen Gartenflächen nur in äußerst begrenztem Umfang zur Verfügung. In der Örtlichkeit ist dies aktuell so nicht ablesbar, das Grundstück wird zusammen mit dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück einheitlich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine familieninterne Regelung. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind in geringem Umfang eingetragen, die vorhandene Baulast wird nicht für wertrelevant gehalten, sie befindet sich auf dem Zufahrtsweg.

Auf dem Grundstück wurde, vor 1950, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise und vermutlich teilweise in Fachwerk erstellt, es ist vollständig unterkellert, es sind ein Erdgeschoss und ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Das Objekt verfügt über einen klassischen Vorkriegsgrundriss mit zwei parallel verlaufenden Innenwänden, welche das Treppenhaus und den Eingangsbereich beinhalten. An den Giebelseiten sind jeweils zwei Zimmer untergebracht worden. Den vorliegenden Unterlagen folgend ist eine Wohnfläche von rund 150 m² vorhanden, hierin ist anteilig eine Terrassenfläche mit eingerechnet. Der Spitzboden ist nachträglich ausgebaut worden, hier sind zwei Zimmer, eine offene Küche und ein kleines Bad vorhanden. Eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor, der Zugang zum Spitzboden ist stark eingeschränkt. Es wird auf einen vermutlich fehlenden zweiten Rettungsweg hingewiesen, ein Ansatz bei der Wohnfläche erfolgte daher nicht.

Das Objekt ist in den letzten Jahrzehnten nahezu umfassend und vollständig modernisiert worden, dass Ursprungsbaujahr lässt sich lediglich noch im Kellergeschoss ablesen. Im Mittel dürfte ein Standard der Neunzigerjahre vorhanden sein, hiervon ausgenommen ist die Rohbaubsubstanz. Der Unterhaltungszustand ist als altersgemäß und gut einzustufen, mit Ausnahme kleinerer Investitionen besteht, soweit erkennbar, kein größerer Investitionsbedarf. Eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus wird für angemessen möglich gehalten, es wird auf eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten des kleinen Grundstücks hingewiesen.



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

285.000, -- €

für angemessen und erzielbar.

O. Schlusserklärung

Alle Untersuchungen wurden durch Inaugenscheinnahme und ohne bauteilerstörende Untersuchungen vorgenommen.

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

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

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichungen, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin/ den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Aufgestellt am 13.02.2024



The image shows a handwritten signature in blue ink next to a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Hanning Scheller, Talweg 1, 59964 Medebach, Tel. 02982 / 90 80 83, Fax 02982 / 90 80 84'. The stamp also includes the text 'Von der Industrie- u. Handelskammer für die Bauwirtschaft in der südöstl. Westfalen - Arbeitsgemeinschaft der Architekten, Ingenieure, Architekten, Ingenieure, Architekten, Ingenieure, Architekten, Ingenieure' around the perimeter.

Der Sachverständige:

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.



Stadt-/Straßenkarte Falk
 59955 Winterberg , Westf., Auf der Wallme 28



geoport



04.01.2024 | 02432616 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02432616 vom 04.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen

59955 Winterberg , Westf, Auf der Wallme 28



geoport



04.01.2024 | 02432616 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02432616 vom 04.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1





Zuweg als Stichweg



Nördlicher Eckbereich



Nordwestgiebel



Südwestseite



Südwesten mit Terrasse
Grenze ca. 3,00 m vor dem Haus



südlicher Eckbereich



Nordseite



Garage



Südseite (ca. Grenzverlauf rot)