

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

4.10.2023
Az.: 005 K 011/22

**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

einen ½ Anteil an dem 410/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Blackburner Str. 24, 58762 Altena, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 6. Obergeschoss gelegenen Wohnung, Nr.94 des Aufteilungsplanes.



Art der Liegenschaft:

Eigentumswohnung

Verkehrswert:

1,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	8
4.3.	Erschließungszustand	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Ausführung und Ausstattung	12
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	14
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
6.	Verkehrswertermittlung.....	16
6.1.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
6.2.	Bodenwertermittlung	17
6.3.	Ertragswertermittlung.....	18
6.4.	Vergleichswertermittlung	20
7.	Verkehrswert	22
8.	Belastungen in Abt. II des Grundbuches	24
9.	Anlagen.....	25
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis	25
	Anlage 2 - Bauberechnungen	26
	Anlage 3 - Bauzeichnungen.....	27
	Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises.....	31
	Anlage 5 – Fotodokumentation.....	32

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 08.05.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren **eines ½ Anteils** des in Altena gelegenen Grundbesitzes mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Altena, Blatt 4399

410/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Altena, Flur 32, Flurstück 501, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Blackburner Straße 24, Größe: 2.400 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss (Ebene 7) mit Balkon, Nr. 94 des Aufteilungsplans mit Abstellraum im Untergeschoss (Ebene 1) ebenfalls Nr. 94 des Aufteilungsplans.

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.08.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss (Ebene 7) eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Miteigentumsanteil von 410/10.000 an dem Grundstück Blackburner Straße 24 in Altena, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 75 m ² , bestehend aus Wohnzimmer mit angrenzender Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Diele.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24.08.2023
Ortstermin	24.08.2023
Baujahr	ca. 1973
Wohn- und Nutzfläche	ca. 75 m ² Wohnfläche, Aufteilung: Wohnzimmer ca. 20 m ² , Loggia ca. 3 m ² , Elternschlafzimmer ca. 15 m ² , Kinderzimmer ca. 11 m ² , Küche ca. 9 m ² , Bad ca. 4 m ² , Dielenbereiche insgesamt ca. 12 m ² , Abstellraum ca. 1 m ² .
Grundstücksfläche	2.400 m ² Miteigentumsanteil: 410/10.000
Sonstige Nutzeinheiten	Abstellraum (Keller) auf der Eingangsebene
Miteigentumsanteil	410/10.000
Bodenwertanteil des Sondereigentums	6.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Wertminderung: Seit Jahren unbewohnte Eigentums - Wohnanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) demontiert. Das Wohneigentum ist entkernt und nicht nutzbar.	
Symbolischer Verkehrswert	1,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss (Ebene 7) eines 7-geschossigen Wohnhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten
Objektanschrift:	58762 Altena, Blackburner Straße 24
Tag der Ortsbesichtigung:	24.08.2023
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	24.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, der Verwalter
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Altena, Blatt 4399 vom 04.05.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkartenauszug und Eigentümernachweis vom 3.07.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.07.2023 Auszug aus dem Altlastenkataster vom 26.09.2023 Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 3.07.2023 Auskunft über Wohnungsbindung wurde telefonisch erteilt Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 3.07.2023 Auskunft zur planungsrechtlichen Situation vom 27.06.2023
Sonstige Auskünfte:	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 20.07.1998/17.11.1998 Auszüge aus der Bauakte Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis für 2023

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Stadtzentrums von Altena in einem Wohngebiet auf einem Höhenrücken.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Altena, ca. 16.500 Einwohner

Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum von Altena beträgt ca. 5 km.

Der Bahnhof von Altena liegt im Stadtzentrum und ist ebenfalls ca. 5 km entfernt.

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an das Fernverkehrsnetz befinden sich jeweils in ca. 17 km Entfernung (A45, AS 14 - Lüdenscheid bzw. A46, AS Iserlohn - Oestrich).

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage: Das Gebäude Blackburner Straße ist Teil einer Hochhausbebauung, bestehend aus mehreren mehrgeschossigen Wohnblocks.

Der übrige Ortsbereich Nettenscheid ist überwiegend geprägt durch die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsbereich nicht vorhanden. Kindergärten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtzentrum von Altena bzw. ebenfalls im nahegelegenen Ortsteil Altena-Dahle. Es handelt sich um eine mittlere, für den unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjektes einfache, Wohnlage, der Standort ist als Geschäftslage nicht geeignet.

Umgebungskarte Altena / Ortsteil Nettenscheid

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Stadtplanausschnitt – Ortsteil Nettenscheid

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen, das zu bewertende Grundstück ist farblich gekennzeichnet.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Altena Flur 32 Flurstück 501
Grundstückszuschnitt:	Reihengrundstück, unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksfläche:	2.400 m ²
Topografie:	Nahezu eben

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straßenfläche, verkehrsberuhigt
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im Straßenraum.
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Altena, Fachdienst Bauservice, wird ein Erschließungsbeitrag für die Blackburner Straße nicht mehr erhoben.</p> <p>Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen für straßenbauliche Maßnahmen können in Zukunft noch anfallen.</p>
Versorgungsleitungen:	Sämtliche Versorgungseinrichtungen - Strom, Gas, Wasser etc. sind demontiert und nicht mehr vorhanden.
Grundstücksgrenzen:	Der gesamte Hochhauskomplex ist im Karree errichtet, nördlich besteht gemeinsame Grenzbebauung mit dem Gebäude Blackburner Str. 26, südlich mit dem Gebäude Blackburner Str. 22 (teilweise). Die übrigen Grenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	<p>Der Märkische Kreis, Amt für Umweltschutz und Planung - Untere Bodenschutzbehörde - teilt auf Anfrage mit, dass das zu bewertende Grundstück zurzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen ist.</p> <p>Eigene Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutach- tenerstellung nicht durchgeführt.</p> <p>Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontami- nierte Bodenverhältnisse abgenommen.</p>
Bergbau:	Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW liegt das zu bewertende Grund- stück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegen- den Unterlagen ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbauli- chen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena
Wohnungsgrundbuch von Altena, Blatt 4399

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

In Abteilung II, lfd. Nr. 1, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen, bestehend aus der Verpflichtung, es zu unterlassen, Anlagen zu errichten und zu betreiben die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder zur Bereitstellung von Brauchwasser dienen. Eintragungsbewilligung vom 20.07.1998.

Abteilung II, lfd. Nrn. 2 – 25: Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht für die einzelnen Wohnungseigentümer der Liegenschaft Blackburner Str. 22, Eintragungsbewilligung vom 17.11.1998.

Baulasten:

Die Stadt Altena bescheinigt, dass das hier zu bewertende Flurstück 501 mit einer Baulast belegt ist. Diese besteht in der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Baulastgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke Gemarkung Altena, Flur 32, Flurstücke 501, 548, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164 und 1165 ein einziges Grundstück bildeten (Vereinigungsbaulast).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das zu bewertende Flurstück Gemarkung Altena, Flur 32, Flurstück 501 (Blackburner Straße) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5.1. „Nettenscheid“ der Stadt Altena in der Fassung der 4. Änderung vom 22.08.1980. Bei diesem Plan handelt sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) mit folgenden Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR)
GRZ: 0,4
GFZ: 1,1
geschlossene Bauweise
IV – VIII Vollgeschosse
Flachdach

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv der Stadt Altena genommen.

Der Bauantrag stammt aus dem Jahr 1972 und wurde am 19.04.1973 genehmigt. Die Fertigstellung des Gebäudes ist nicht dokumentiert. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude und seine Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Altena zur Aufteilung in Wohneigentum vom 20.07.1992, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 20.07.1998.

Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung besteht nicht.

Teilungserklärung/
Gemeinschaftsordnung

Besonderheiten:

§ 3, Ziff. 2 der Gemeinschaftsordnung:

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes bedarf der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümergemeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden, die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Diese Bestimmungen gelten entsprechend bei Vermietung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.

§ 5, Ziff. 3 der Gemeinschaftsordnung:

Dem Sondereigentümer obliegen bei Fenstern und Türen sowie Rollläden und Rollladenkästen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch soweit es sich dabei um gemeinschaftliches Eigentum handelt, alle Reparaturen und Erneuerungen, bei den Fenstern und Türen auch die Behebung von Glasschäden, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens.

§ 16 Ziff. 4: Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Hinweis: Dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) kann entnommen werden, daß sich zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung (3.07.2023) rd. 58% aller Miteigentumsanteile in der Hand nur eines Eigentümers befinden.

Mit Änderung der Teilungserklärung am 17.11.1998 wurden Sondernutzungsrechte an Kfz-Einstellplätzen begründet, die einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen werden können. Dem hier zu bewertenden Wohneigentum wurde kein Kfz-Einstellplatz zugewiesen.

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 sowie Angaben aus der Bauakte. 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 7-geschossiges Wohnhaus mit 24 Wohnungen, das im Jahre 1973 errichtet wurde.

Besichtigt und hier beschrieben werden das Gemeinschaftseigentum und das Wohneigentum im 6. Obergeschoss.

Art des Gebäudes: 7-geschossiges Wohnhaus, Flachdach.

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 24 Wohnungen

Baujahr: 1973

Nachfolgende Angaben sind der ursprünglichen Baubeschreibung aus dem Jahre 1972 entnommen.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Betonfertigteile mit Vorhangplatten

Innenwände: Massiv, Schwebeton und Gasbeton

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Dach:

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke / Kaltdach

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Fugenloser Dachbelag

Dachentwässerung: innenliegend

Ausbau:

Türen: Hauseingangstür als einflügelige, verglaste Leichtmetallrahmenkonstruktion mit feststehenden Seitenteilen links und rechts und dort integrierter Briefkasten- und Klingelanlage.

Boden: Treppen und Podeste mit Kunststeinbelag.

Treppen:	Stahlbetonfertigstufen, Metallgeländer mit Holz-Handlauf.
Installationen:	
Heizung:	Ursprünglich Blockheizkraftwerk und Warmwasserzentrale (im Haus Blackburner Str. 28) – aktuell nicht vorhanden.
Energieträger:	Ursprünglich Gas
Personenaufzug:	Ursprünglich vorhanden
Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand, die ursprünglich gärtnerisch gestalteten Teilbereiche der Umlage sind von Wildwuchs geprägt.

Wohnung Nr. 94, 6. Obergeschoss

3 Raum - Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.

Ausbau:

Böden:	Teilweise Kunststoffplatten, teilweise ohne Bodenbelag
Wände:	Wände gespachtelt, Tapete und sonstige Wandbeläge weitgehend entfernt.
Decken:	gespachtelt, gestrichen.
Fenster:	Kunststoffrahmen, Doppelverglasung
Türen:	Türrahmen vorhanden, Türblätter und Verglasung/Verblendung fehlen

Installationen:

Heizung:	Heizkörper nebst Zuleitungen nicht vorhanden
WW-Aufbereitung:	Ursprünglich über die zentrale Heizungsanlage, nicht mehr vorhanden.
Elektrik:	Nurmehr teilweise vorhanden, nicht brauchbar
Sanitär:	Nicht vorhanden

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

A. Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude Blackburner Straße 24 ist seit Jahren unbewohnt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen Strom, Gas, Wasser, sind demontiert.

Im Inneren des Gebäudes sind nach wie vor erhebliche Spuren von Vandalismus zu sehen, unter anderem wurden sämtliche Kupferrohre aus den Wänden entfernt.

B. Sondereigentum - Wohnung Nr. 24, 1. Obergeschoss

Die zu bewertende Eigentumswohnung teilt das Schicksal des Gesamtgebäudes. Die Wohnung ist entrümpelt und entkernt, es wird ein rohbauähnlicher Zustand festgestellt.

Eine Nutzung der Wohnung ist zurzeit nicht möglich.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anlässlich des zur Ortsbesichtigung anberaumten Ortstermins kam der Kontakt zum gegenwärtigen Verwalter der gesamten Wohnanlage zustande. Dieser ist nach eigener Aussage seit dem 14.8.2020 als Verwalter bestellt, wird jedoch nicht von allen Eigentümern als Verwalter akzeptiert. Einige Eigentümer scheinen offenbar seine Legitimation als Verwalter anzuzweifeln. Nach Auskunft des Verwalters soll dessen Legitimation gerichtlich festgestellt werden.

Es wurde mit Sanierungsarbeiten zur Revitalisierung der gesamten Hochhausanlage begonnen. Unter anderem wurde der Komplex Haus 24 entrümpelt, mit der Abdichtung erdberührter Kelleraußenwände wurde begonnen, Wasserleitungen wurden verlegt und es wurde mit den Vorbereitungen für den Einbau einer neuen Heizungsanlage begonnen.

Nach Auskunft des Verwalters sind die Sanierungskosten, die ausschließlich das Gemeinschaftseigentum, explizit Heizung sowie Kalt- und Warmwasserversorgung, betreffen, in einer Größenordnung von 600.000 € - 720.000 € zu veranschlagen. Es ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, die Verlegung der Leitungen in der Wohnung soll inklusive sein. Gemäß Angabe des Verwalters würde auf die hier zu bewertende Wohnung ein Anteil von rd. 25.000,00 € entfallen.

Sobald die Streitigkeiten mit den Miteigentümern, die seine Legitimierung als Verwalter bestreiten, beigelegt sind, sollen Beschlüsse zur Erhebung von Sonderumlagen gefasst werden..

Neben dem vom Verwalter genannten Betrag zur Erneuerung der Heizung und Kalt-/ Warmwasserversorgung sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich um die Stromversorgung zu reaktivieren und zu modernisieren, da die vorhandenen Einrichtungen aus dem Baujahr stammen und somit nicht dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Zu den erforderlichen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum gehören zudem die bereits begonnene Abdichtung der Kelleraußenwände, Fassadenarbeiten, da an verschiedenen Stellen Fassadenbekleidungen ersetzt werden müssen, Inbetriebnahme oder gegebenenfalls Erneuerung der Aufzuganlagen, Renovierung von Gemeinschaftsflächen im Gebäude (Treppenhaus etc.), gegebenenfalls Dachreparatur oder auch Dacherneuerung. Es ist zu erwarten, daß zudem behördliche Auflagen zu erfüllen sind, z. B. Brandschutzmaßnahmen.

Für sämtliche Arbeiten ist damit zu rechnen, dass Sonderumlagen erhoben werden.

Hinzuzurechnen sind die Sanierungsaufwendungen für das Sondereigentum, da die zu bewertende Eigentumswohnung vollständig entkernt ist.

Hierzu ist anzumerken, daß die in der Wohnung noch vorhandenen Kunststoff - Fußbodenbeläge möglicherweise asbesthaltig sind. Das gilt ebenfalls für den verwendeten Kleber.

Asbest war zur Bauzeit des Gebäudes ein gebräuchlicher Zusatzstoff in derartigen Baumaterialien. Dies bedingt einen erhöhten Aufwand bei der Bearbeitung und Entsorgung (Sondermüll).

Des Weiteren sind die in der Wohnung vorhandenen Kunststoff – Fenster mit Doppelverglasung in die ursprünglich vorhandenen Aluminiumrahmen eingebaut worden. Diese Rahmen waren zurzeit des Baujahres in der Regel ungedämmt und dürften eine Wärmebrücke darstellen.

Zur Revitalisierung der Wohnanlage ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich. Die Kosten, die hierzu erforderlich sind, können nur grob überschlägig geschätzt werden. In Anlehnung an die in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Kostentabellen wird der Gesamtaufwand zur Kernsanierung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum mit rd. 2.000 €/m² Wohnfläche geschätzt.

Auf die hier zu bewertende Eigentumswohnung entfallen somit

$$75 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €/m}^2 = 150.000,00 \text{ €}$$

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis führt eine Kaufpreissammlung, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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 zu achten, daß Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

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

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

Eigentumswohnungen werden üblicherweise mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche am Markt gehandelt. Es ist daher vorrangig die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren durchzuführen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht einen Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum, der zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens herangezogen wird.

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus der Kaufpreissammlung ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

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).

Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen, er beträgt zum Stichtag 01.01.2023 **65,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Beitragszustand	-	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	-	Wohnbauflächen
Geschosszahl	-	IV - VI
Geschossflächenzahl	-	1,2

Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Bodenrichtwertzone umfasst exakt den Bereich der Hochhausbebauung im Ortsteil Nettenscheid. Ein Grundstücksverkehr findet in diesem Bereich praktisch nicht statt. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen im Wesentlichen denen des Bewertungsgrundstücks. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Grundstücksfläche	2.400 m ²
Bodenrichtwert	65 €/m ²
Bodenwert	2.400 m ² x 65 €/m ² = 156.000,00 €

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen.

Bodenwert gesamt	156.000,00 €
Miteigentumsanteil	410/10.000
Bodenwertanteil des Wohneigentums	6.396,00 € rd. 6.000,00 €

6.3. 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 Anlagen wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

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

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 kalkulatorische 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 Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

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

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1973 errichtet.

Ausgehend von einer mit 80 Jahren angenommenen Gesamtnutzungsdauer wird die Restnutzungsdauer mit 30 Jahren angenommen.

Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Miete auszugehen.

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet. Die marktübliche Miete wird daher auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels geschätzt.

Im Mietspiegel wird differenziert nach Qualität der Wohnlage, Baujahr und Ausstattung. Das Gebäude wurde im Jahre 1973 errichtet, gemäß Ausweisung der gebietstypischen Lagewerte im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine einfache Wohnlage angenommen.

Der Mietspiegel weist eine Mietpreisspanne von 4,80 €/m² bis 5,20 €/m² aus.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Hochhaus in der obersten Etage, es ist ein mit ca. 3,75 m² relativ kleines, innenliegendes Badezimmer vorhanden, der Balkon weist eine Tiefe von lediglich 1,40 m auf und mit der ca. 12 m² großen Diele liegt der Verkehrsflächenanteil in der Wohnung bei ca. 16 % der Gesamtwohnfläche und ist damit unverhältnismäßig groß.

Zudem ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass eine Wohnung im Dachgeschoss eines Flachdachgebäudes aus dem Baujahr 1973 überproportional hohe Heizkosten aufweist. Die monatliche Kaltmiete wird daher mit 4,60 €/m² angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohneigentum einen Liegenschaftszinssatz von im Mittel 2,7 % aus, die Standardabweichung beträgt +/- 0,8. Aufgrund der eher ländlichen Lage, insbesondere gekennzeichnet durch fehlende Infrastruktureinrichtungen sowie der Lage der Eigentumswohnung in einem Hochhaus mit problematischer Vergangenheit wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,0 % gewählt.

Bewirtschaftungskosten

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) wurde durch den Gutachterausschuss auf Basis des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze der AGVGA NRW vorgenommen. Für diese Ertragswertermittlung wird ebenfalls nach diesen Grundlagen vorgegangen.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 412,00 € für das Wohneigentum angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 13,50 €/m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des Jahresrohertrages angenommen.

Ertragswertermittlung

Wohnung	75 m ² x	4,60 €	=	345,00 €	
Jahresrohertrag	12 Monate x			<u>345,00 €</u>	= 4.140,00 €
Bewirtschaftungskosten	24 % des Rohertrages				
Verwaltungskosten		412,00 €	=	412,00 €	
Instandhaltungskosten	75 m ² x	13,50 €	=	1.012,50 €	
Mietausfallwagnis	2% x	4.140,00 €	=	<u>82,80 €</u>	
				1.507,30 €	<u>-1.507,30 €</u>
Reinertrag					2.632,70 €
Verzinsung des Bodenwertes					
Bodenwertanteil		6.000,00 €			
Liegenschaftszinssatz		4,00%			<u>-240,00 €</u>
					2.392,70 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre				
Restnutzungsdauer	30 Jahre				
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,5% und RND 30 Jahre				17,29	
Ertragswert der baulichen Anlagen					41.374,65 €
zzgl. Bodenwert					<u>6.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert:					47.374,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					<u>-150.000,00 €</u>
					-102.625,35 €
Ertragswert:					rd. -103.000,00 €

Ertragswert für den ½-Anteil am Bewertungsobjekt: -103.000,00 € x 0,5 = -51.500,00 €

6.4. Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinen Marktbericht für 2023 einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Altena in Höhe von 800 €/m² Wohnfläche. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Das typische Normobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1970
Wohnlage: mittel
Geschosslage: 1
Wohnfläche: 56 m² - 85 m²
Verkaufsumstand: Weiterverkauf
Mietsituation: unvermietet
Modernisierungsgrad: baujahrestypisch

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr

Das Gebäude Blackburner Straße 24 wurde ca. im Jahr 1973 errichtet. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,0

Wohnlage

Aufgrund der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen gebietstypischen Lagewerte für den Geschosswohnungsbau in Altena befindet sich das Bewertungsobjekt in einer einfachen Wohnlage, der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,89

Geschosslage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,92

Wohnfläche

Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung beträgt 75 m², der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,0.

Verkaufsumstand

Im Falle des Verkaufes würde es sich um einen Weiterverkauf handeln, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,0

Mietsituation

Die Wohnung ist unvermietet, der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,0

Modernisierungsgrad

die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres. Das Bewertungsobjekt ist nicht modernisiert, als Modernisierungsklasse ist der Zustand „baujahrestypisch“ anzusetzen, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,0.

Vergleichswertermittlung:

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert (IRW)	800 €/m ²		
Wohnfläche		75 m ²	
Baujahr	1970	1973	1,00
Wohnlage	mittlere	einfach	0,89
Geschosslage	1	6	0,92
Wohnfläche	56 m ² - 85 m ²	75 m ²	1,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	baujahrestypisch	1,00
			0,82
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,82
angepasster IRW	800 €/m ² x	0,82 =	655 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	75 m ² x	655 €/m ² =	49.125,00 €

Durch die Berücksichtigung der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekts vom Immobilienrichtwertobjekt mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von 0,82 der auf den Immobilienrichtwert anzuwenden ist.

Der angepasste Immobilienrichtwert wird hierdurch mit 655 €/Quadratmeter festgestellt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekt beträgt 75 m².
 $655 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 49.125,00 \text{ €}$, **rd. 49.000,00 €**

Abschließend sind die Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert erfasst sind, sachverständig zu würdigen und gegebenenfalls eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen. Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in Ziff. 5.3. beschrieben und wurden mit -150.000,00 € festgestellt.

Vorläufiger Vergleichswert:	49.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-150.000,00 €
Vergleichswert:	<u>-101.000,00 €</u>

Vergleichswert für den ½ - Anteil am Bewertungsobjekt: $-101.000,00 \text{ €} \times 0,5 = -50.500,00 \text{ €}$

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 Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

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

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung 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.

Sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren übersteigen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale die festgestellten vorläufigen Wertermittlungsergebnisse bei Weitem, so dass sowohl Ertragswert als auch Vergleichswert negativ werden.

Ein Verkehrswert kann in diesem Fall nur symbolisch festgestellt werden.

Die Wertermittlungsergebnisse beziffern das Ergebnis für das Sondereigentum als Ganzes. Um den Wert des ½-Anteils auftragsgemäß festzustellen, wird dieses Ergebnis um 50% reduziert.

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

einen ½ Anteil an dem 410/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstückes in 58762 Altena, Blackburner Str. 24,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss, Nr. 94 des Aufteilungsplanes nebst Abstellraum im Erdgeschoss, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Altena, Blatt 4399, Gemarkung: Altena, Flur 32, Flurstück 501

wird zum Wertermittlungsstichtag 4.10.2023 mit einem symbolischen Wert in Höhe von

1,00 €

In Worten: Ein 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 4.10.2023

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Belastungen in Abt. II des Grundbuches

Abteilung II, lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit, bestehend aus der Verpflichtung, es zu unterlassen, Anlagen zu errichten und zu betreiben die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder zur Bereitung von Brauchwasser dienen. Eintragungsbewilligung vom 20.07.1998.

Das Errichten einer Anlage zur Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und Bereitung von Brauchwasser wird mit dieser Dienstbarkeit nur einem Unternehmen unter Ausschluß sämtlicher Mitbewerber gestattet. Das Unternehmen bekommt hierdurch eine Monopolstellung eingeräumt.

Die Eigentümergemeinschaft ist dadurch nicht mehr frei in seiner Entscheidung, wie Heizung und Warmwasseraufbereitung betrieben werden und wem ggfls. das Recht zur Versorgung der Wohnanlage übertragen wird.

Das ursprünglich vorhandene Blockheizkraftwerk war im Haus Blackburner Str. 28 eingebaut und versorgte sämtliche Wohnungen im Hochhauskarré an der Blackburner Straße. Insgesamt ca. 124 Wohnungen. Die Dienstbarkeit ist in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern eingetragen.

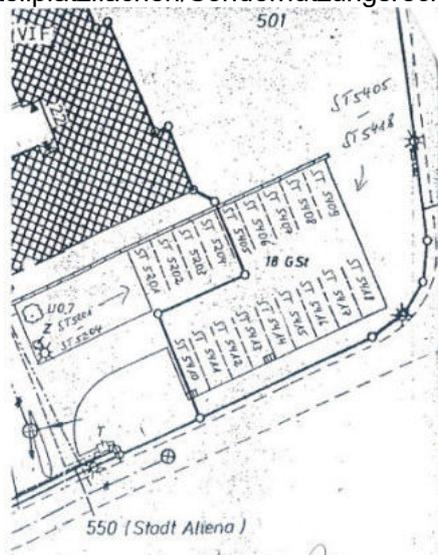
Ich nehme hierzu eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 € je Sondereigentum vor.

Abteilung II, lfd. Nrn. 2 – 25: Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht für die einzelnen Wohnungseigentümer der Liegenschaft Blackburner Str. 22, Eintragungsbewilligung vom 17.11.1998

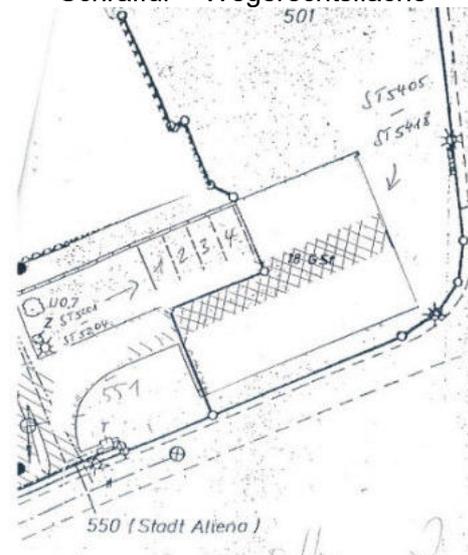
Das Geh- und Fahrrecht betrifft lediglich die in nachfolgend abgebildetem Lageplan gekennzeichnete, schraffierte Fläche im Bereich der als Sondernutzungsrecht zuweisbaren Kfz-Abstellplätze. Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Kfz-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugewiesen worden. Es ist allerdings denkbar, daß die Eigentümergemeinschaft im Falle von Schäden Reparaturmaßnahmen am Oberflächenbelag zu tragen hat, da die Berechtigten in der Eintragungsbewilligung nicht zur Kostentragung herangezogen werden. Die in der Urkunde dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten übertragene Instandhaltungspflicht betrifft nur den jeweiligen Kfz – Stellplatz, nicht aber die umgebende Verkehrsfläche.

Ich nehme hierzu eine pauschale Wertminderung von Höhe von 100,00 € vor.

Stellplatzflächen/Sondernutzungsrechte



Schraffur = Wegerechtsfläche



9. 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 gemäß II.BV ohne pauschalen Abzug für Putz

Abdruck der ursprünglichen Wohnflächenberechnung aus dem Jahre 1972, der Bauakte entnommen.

Wohnung 6. Obergeschoss, Nr. 94 lt. Teilungsplan

Blackburner Str. 24

Bauvorhaben Altena-Nettenscheid - II. Bauabschnitt
Haus 4 = 24 Mietwohnungen

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

DUOBAU - kein Putzabzug

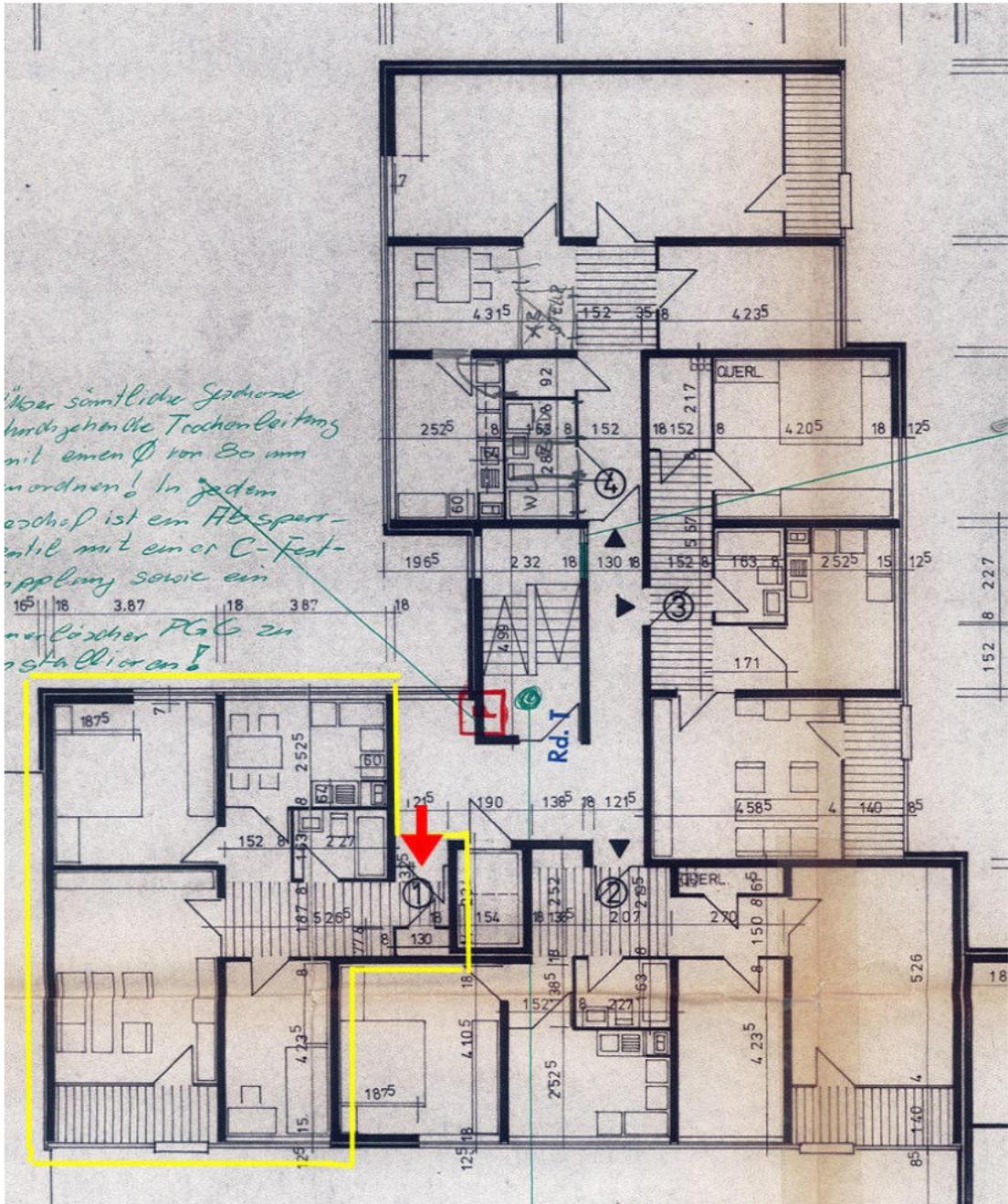
Haus 4 - Typ 3/3/2/3¹ = 24 WE P VI

Wohnung 1

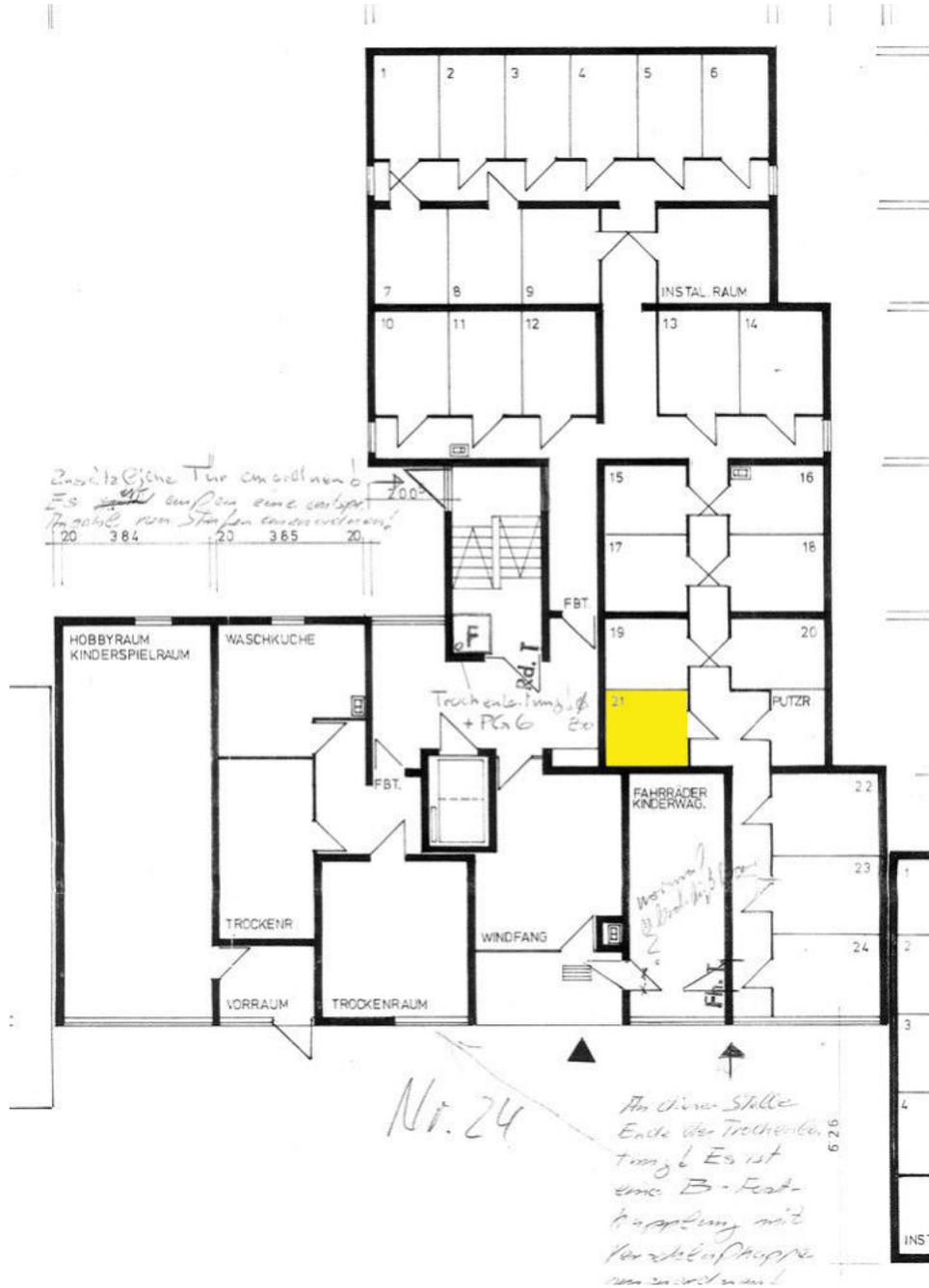
Eltern	3,90 x 3,87	
	./. 0,07 x 1,875	14,96 m ²
Wohnen	5,25 x 3,87	20,32 m ²
Loggia	1,40 x 3,87 x 0,5	2,71 m ²
Kinder	4,235 x 2,52	10,67 m ²
Küche	2,525 x 3,87	
./. Kamin	0,60 x 0,64	9,39 m ²
Bad	2,27 x 1,63	3,70 m ²
Abstellraum	0,77 x 1,30	1,00 m ²
Diele	1,52 x 1,71	
	+ 5,265 x 1,87	
	+ 0,325 x 1,215	
./. AB	0,85 x 1,38	11,67 m ²
		<u>74,42 m²</u>
		75,00 m ²
		=====

ausgestellt
aufgestellt

Grundrissebene – 6. Obergeschoss

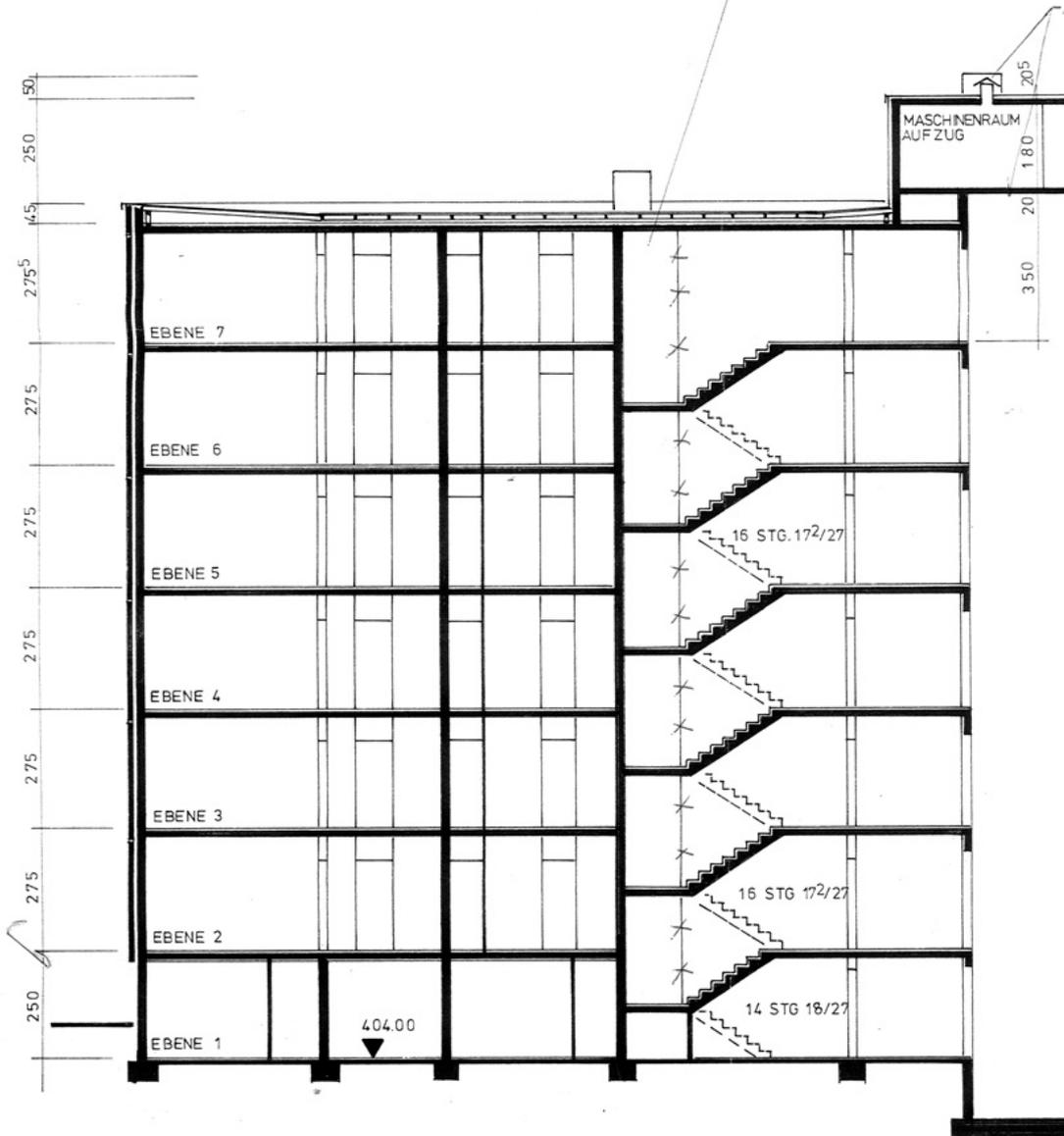


Grundrissebene Untergeschoss (Eingangsebene)
(Der zur Wohnung Nr. 94 gehörende Abstellraum ist farblich markiert)



Schnittzeichnung

SCHNITT HAUS 4



Sämtliche Zeichnungen ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Ansicht des gesamten Wohnkomplexes von Südwesten



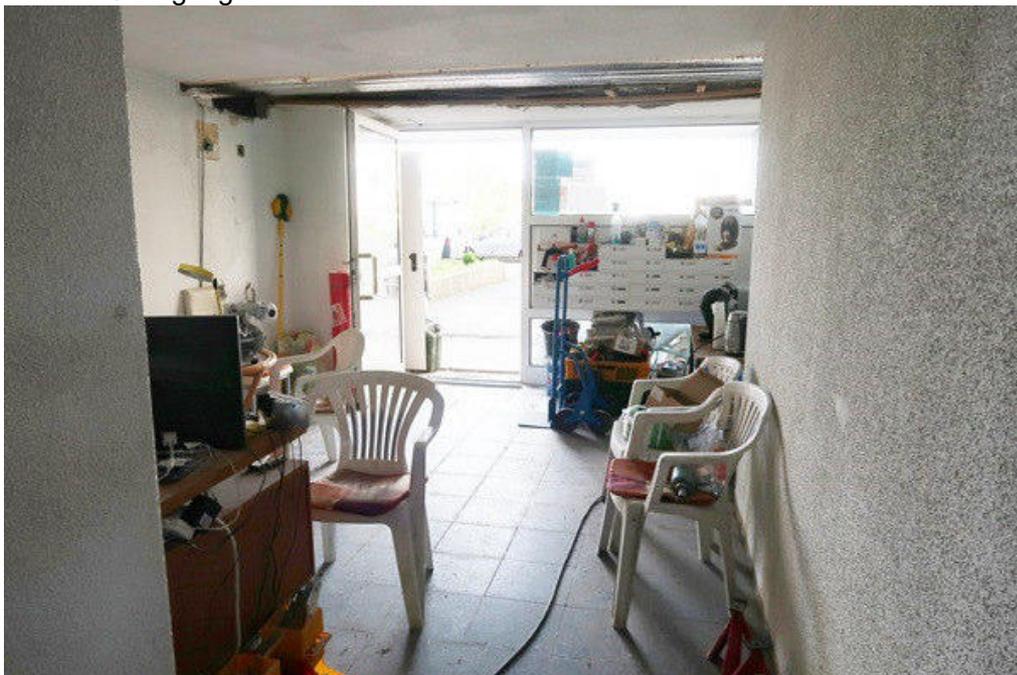
Blackburner Str. 24 – Wohnung 94



Blackburner Str. 24 – Rückansicht von Südosten



Hausflur / Eingangsbereich Ebene 1



Wohnung Nr. 94 – Wohnungseingangstür (Türblatt fehlt)



Diele – im Hintergrund die Tür zum Wohnzimmer



Badezimmer



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Balkon



Bodenbeläge (Kunststoffplatten)



Kunststoffrahmenfenster in ursprüngliche Aluminiumrahmen eingebaut



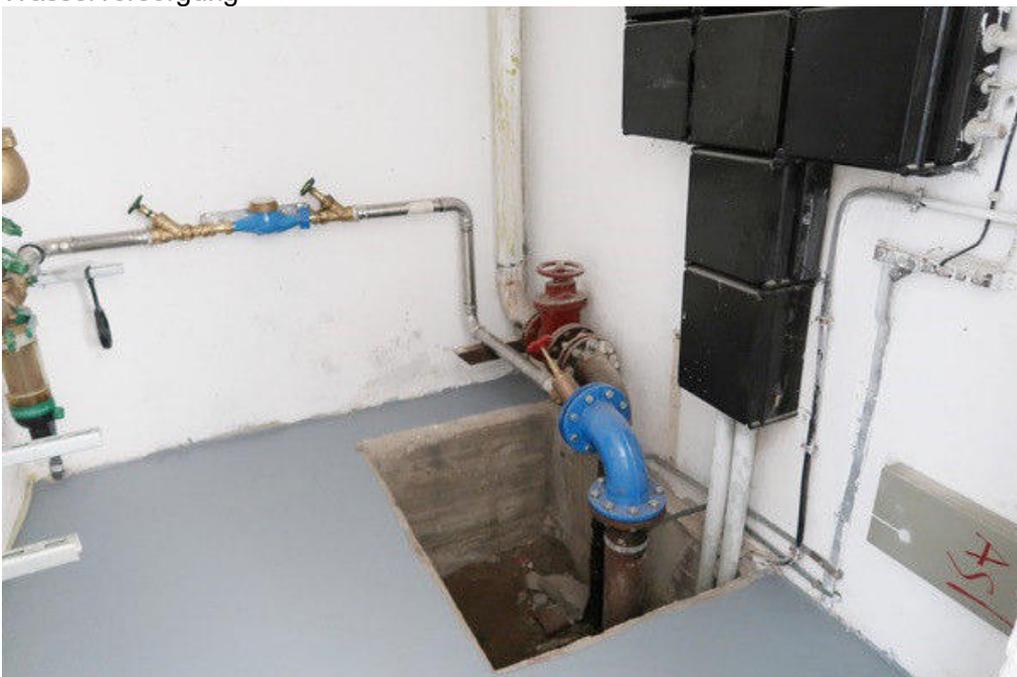
Kellerflur – links das Kellerabteil zur Wohnung Nr. 94



Kellerabteil zur Wohnung Nr. 94



Wasserversorgung



Stränge der Wasserleitung



Vorbereitungsarbeiten zum Einbau einer Heizungsanlage (im Haus Blackburner Str. 28)



Vorgesehener Heizungsraum im Haus Blackburner Str. 94



Begonnene Abdichtungsarbeiten an den erdberührten Außenwänden

