

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
06.07.2026



www.tuv.com
ID 0000042460

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

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

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

30.06.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude

Altenaer Str. 22, 58285 Nachrodt-Wiblingwerde

Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 001, Flurstück 1148, 466 m² groß



Geschäftsnummer: 05 K 015/24

Art der Liegenschaft: Einseitig angebautes Wohnhaus /
Doppelhaushälfte

Verkehrswert: 96.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 43 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. Allgemeine Angaben	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	7
4.3. Erschließungszustand	8
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	9
5. Gebäudebeschreibung	10
5.1. Ausführung und Ausstattung	10
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	11
6. Verkehrswertermittlung	14
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2. Bodenwertermittlung	16
6.2.1. Bodenrichtwert	16
6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes	16
6.3. Sachwertermittlung	17
6.4. Ertragswertermittlung	20
7. Verkehrswert	22
8. Anlagen	24
Anlage 1 - Literaturverzeichnis	24
Anlage 2 - Bauberechnungen	25
Anlage 3 - Bauzeichnungen	26
Anlage 4 - Bescheinigungen der Gem. Nachrodt-Wiblingwerde und des Märkischen Kreises	31
Anlage 5 - Fotodokumentation	32

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 6.02.2025/15.05.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Nachrodt-Wiblingwerde gelegenen Grundstücks

Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 001, Flurstück 1148,
Gebäude- und Freifläche, Altenaer Straße 22, 466 qm groß,

eingetragen im Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde Blatt 155

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.05.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Einseitig angebautes Wohnhaus/Doppelhaushälfte
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20.05.2025
Ortstermin	8.05.2025 und 20.05.2025 – das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt.
Baujahr	Nicht bekannt

Wohn- und Nutzfläche	Nicht bekannt. Hilfsweise aus der Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt: insgesamt ca. 208 m² Wohnfläche
Grundstücksfläche	Das Grundstück ist 466 qm groß.

Bodenwert	45.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Modellvorgabe des Gutachterausschusses)
(wirtschaftliche) Restnutzungsdauer	25 Jahre (Schätzung mangels Besichtigung)

Sachwert	130.000,00 €
Ertragswert	111.000,00 €
Wertabschlag wegen Instandsetzungsbedarf und Räumung	60.000,00 € (im Sach- und Ertragswert berücksichtigt)
Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	25.000,00 € (im Verkehrswert berücksichtigt)
Verkehrswert	96.000,00 €

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Wohngebäude, vermutlich Zweifamilienhaus
Objektanschrift:	Altenaer Str. 22, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025 / 20.05.2025 – das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, Zugang wurde nicht gewährt.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	20.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.
Auskünfte:	Grundbuchauszug vom 7.02.2025. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 7.03.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 5.03.2025 Auskünfte zum Planungsrecht vom 14.04.2025. Auszug aus dem Altlastenkataster vom 5.03.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge und Auskunft zum Kanalanschlußbeitrag vom 16.04.2025, Auskunft über Wohnungsbindung vom 11.04.2025. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Märkischen Kreis Auszüge aus der Bauakte.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde, im Ortsbereich des Bezirks Nachrodt. Es liegt direkt an der Bundesstraße 236, die den Ortsteil durchquert, im Bereich des Bewertungsobjekts noch den Straßennamen „Altenaer Straße“ führt, im weiteren Verlauf zur „Hagener Straße“ umbenannt wird. Dem Verlauf der B236 folgend, erreicht man südlich die Stadt Altena und nördlich den zu Iserlohn gehörenden Stadtteil Letmathe

Die Lage ist in dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan gekennzeichnet.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
ca. 6.000 Einwohner

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde, im Ortsbereich Obstfeld-Langenstück.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, Entfernung ca. 50 m / 100 m je nach Fahrtziel.

In Nachrodt gibt es keinen Bahnhof mehr. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Altena bzw. in Iserlohn.

Eine Anschlußstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 7,0 km entfernt (AS 46 – Iserlohn-Oestrich).

Wohn- und Geschäftslage: Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ortsteilbereich von Nachrodt. Eine Grundschule ist im Umfeld vorhanden und in ca. 1.500 m Entfernung auch fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden, größeren Städten erreichbar, in Nachrodt gibt es einen Teilstandort einer Sekundarschule im Verbund mit der Stadt Altena. In Nachrodt werden die Klassen 5 - 7 angeboten, in Altena die Klassen 8 - 10.

Ein Kindergarten ist im Ortsteil in einer Entfernung von ca. 2 km vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld und sind fußläufig erreichbar. .

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch gemischte Wohn- und Gewerbebebauung, die gegenüberliegende Straßenseite ist ausschließlich gewerblich geprägt.

In Nachrodt-Wiblingwerde wird für den individuellen Wohnungsbau eine gute Wohnlage im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m² beschrieben. Eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m². Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der ein Bodenrichtwert für ein- und zweigeschossige Bebauung mit 85 €/m² angegeben ist.

Es handelt sich somit um eine mäßige Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort des Bewertungsobjektes eher nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde Flur 001, Flurstück 1148
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig, nahezu rechteckig
Grundstücksfläche:	466 m ²
Topographie:	Nach Süden ansteigend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart und Ausbau:	Die Altenaer Straße ist die Erschließungsstraße mit Asphaltdecke, beidseitig angelegten Gehwegen und Straßenbeleuchtung.
Erschließungsbeiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Nachrodt-Wiblingwerde liegt das zu bewertende Grundstück an der Altenaer Straße (öffentliche Erschließungsanlage). Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB fallen für das Grundstück nicht mehr an, der Kanalschlußbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz NRW ist bezahlt, durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Erschließungsbeiträge können noch anfallen.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Elektrizität, Gas, Telefon.
Grundstücksgrenzen:	<p>An der westlichen Grenze ist eine gemeinsame Grenzbebauung mit dem Nachbarn (Altenaer Str. 20) vorhanden (Doppelhausbebauung). Die zum Bewertungsobjekt gehörende Garage wurde grenzständig errichtet, Hierzu liegt eine Einverständniserklärung des damaligen Nachbarn aus dem Jahre 1964 vor.</p> <p>Auf dem Flurstück 1146 (Altenaer Str. 24) wurde ein Garagengebäude mit einer Länge von rd. 14 m grenzständig errichtet. Ebenso ein Hofgebäude mit seiner Schmalseite.</p>
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises derzeit nicht eingetragen. Die Behörde weist darauf hin, daß das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird. Aus den vorliegenden Daten kann daher kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p> <p>Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.</p>
Bergbauliche Verhältnisse, Bergschadensgefahr:	<p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder.</p> <p>Im Bereich des Grundstücks ist nach dort vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Nachrodt-Wiblingwerde
Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 155

Abteilung II: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Gemäß Auskunft der Stadt Nachrodt-Wiblingwerde sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Planungsrechtliche Beurteilung: Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 1148 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Grundstücksfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Der Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. Baunutzungsverordnung zu beurteilen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde genommen. Zusätzlich wurden Informationen zur baulichen Historie des Bewertungsobjektes im Märkischen Kreis angefragt. In beiden Archiven beginnen die Aufzeichnungen erst im Jahre 1961 mit der Beantragung und Genehmigung einer zentralen Koksheizungsanlage, 1962 folgte der Neubau der Garage – Antrag und Genehmigung, 1964 schließlich die Beantragung und Genehmigung für den Einbau einer Ölzentralheizung und die Aufstellung von Öltanks im Haus. Die im Zuge dieser Genehmigungsvorgänge eingereichten und heute noch vorliegenden Bauzeichnungen lassen keinen Rückschluß auf die Grundrißsituation oder die vorhandenen Wohn- und Nutzflächen zu. Die Anzahl der Wohnungen im Haus ist nicht bekannt, Größe und Grundrißsituation ebenfalls nicht.

Wohnungsbindung: Die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde teilt mit, daß nach den dort vorliegenden Unterlagen das Grundstück in Nachrodt-Wiblingwerde, Altenaer Str. 22, nicht öffentlich gefördert ist. Somit unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Bauausführung des Baujahres.

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

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

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Art des Gebäudes: Wohnhaus als Doppelhaushälfte.
Die tatsächliche Nutzung kann nicht angegeben werden, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

Baujahr: Nicht bekannt.

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen.

Innenwände: unbekannt

Geschossdecken: unbekannt

Dach:

Dachkonstruktion: unbekannt

Dachform: Walmdach, teilweise Flachdach

Dacheindeckung: Beton – Dachpfannen, Schweißbahn

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich überwiegend aus Metall

Ausbau:

Hauseingangstür: Einflügelig, Holzkonstruktion mit einfach verglastem Lichtausschnitt und ebenfalls einfach verglastem Oberlicht.

Treppe: unbekannt

Böden: unbekannt

Wände: unbekannt

Decken: unbekannt

Türen: unbekannt

Fenster: Soweit von außen sichtbar, sind an den Fensteröffnungen Kunststoff - Rolläden angebracht, die ganz oder teilweise herunter gelassen sind.

Soweit sichtbar, sind im ursprünglichen Hauptgebäude Kunststoff – Rahmenfenster vorhanden. Im Anbau sind offenbar im Erdgeschoß Holzrahmenfenster vorhanden, die überaltert und beschädigt zu sein scheinen, in den oberen Geschoßebenen Kunststoff – Rahmenfenster.

Installationen:

Elektro: Unbekannt

Sanitär: Unbekannt

Heizung: Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers ist im Haus eine Gas – Zentralheizung vorhanden. Der Heizkessel stammt angebemäßig aus dem Jahre 1998.

Spitzboden: unbekannt

Außenanlagen: Hofbereich asphaltiert, Gartenbereich überwiegend Rasenbewuchs.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Zu beiden angekündigten Ortsterminen (8.05. und 20.05.2025) ist niemand erschienen. Der Zugang zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Das Ergebnis der Außenbesichtigung ist mit den Fotos im Anhang dokumentiert.

Auffällig sind erhebliche Schäden an der Fassade. Straßenseitig sind Blasenbildungen im Sockelbereich und durchgängig vom Dach bis zum Keller - Gebäudebereich links in der straßenseitigen Frontalansicht - feststellbar, am rückwärtigen Anbau sind sowohl deutliche Schäden an der Beschichtung erkennbar, als auch großflächige Putzabplatzungen.

Der Anbau verfügt über drei Türöffnungen. Hiervon eine Holz – Lattentür, die erneuerungsbedürftig erscheint.

Die im Erdgeschoss des Anbaus vorhandenen Fenster sind – soweit erkennbar – Holzrahmenfenster älterer Bauart, die Verglasung ist beschädigt oder fehlt vollständig.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
- unterlassener Instandhaltung,
- erheblichem Modernisierungsrückstau

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.

Die Schäden an der Fassade – sowohl des Anbaus als auch des ursprünglichen Hauptgebäudes – lassen gravierende Feuchtigkeitsprobleme vermuten, die auch bis in das Innere des Gebäudes ihre Wirkung entfalten und damit die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Es sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Sanierungsarbeiten an der Dachentwässerung, an der Fassade und eventuell auch Sanierungsarbeiten in den Wohnbereichen, die nach länger andauernden Feuchtigkeitseinwirkungen möglicherweise ebenfalls sanierungsbedürftig sind. Mangels Besichtigung konnte das nicht überprüft werden, das Risiko ist jedoch vorhanden und muß berücksichtigt werden.

Ich nehme hierzu eine pauschale Wertminderung in Höhe von 30.000,00 € vor.

Im Hofbereich vor der Garage, im Treppenabgang zum Keller und im Gartenbereich befindet sich eine große Menge Müll - Haushaltsgegenstände, Baumaterial, Altholz usw. Es ist nicht auszuschließen, daß sieht es im Innenbereich ähnlich aussieht. Daher nehme ich für Räumung und Entsorgung eine pauschale Wertminderung von insgesamt 5.000,00 € vor.

Der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister hat auf Nachfrage folgende Auskunft erteilt:

„Im genannten Gebäude ist ein Gaszentralheizkessel, Baujahr 1998 eingebaut, der nur die Beheizung des Gebäudes abdeckt. Eine Ölzentralheizung ist mit Sicherheit seitdem nicht mehr vorhanden. Eine Überprüfung meinerseits hat seit Dezember 2022 nicht mehr stattgefunden. Eine Inbetriebnahme der Anlage darf erst nach einer Prüfung erfolgen. Bemühungen meinerseits, das Gebäude für die Schornsteinfegerarbeiten zu bearbeiten, sind mehrmals fehlgeschlagen. Die zuständige Kreisordnungsbehörde des Märkischen Kreises habe ich deswegen informiert.“

Nach diesen Informationen ist die vorhandene Heizungsanlage 27 Jahre alt. Das statistische Mittel der Lebenserwartung solcher Anlagen ist damit bereits erreicht. Insofern ist von einer baldigen Erneuerung der Heizungsanlage auszugehen. Bei einem Ersatz durch eine zeitgemäße Gasanlage muß berücksichtigt werden, daß nur noch Brennwertgeräte eingebaut werden dürfen. Hierzu ist der Abgasweg anzupassen.

Ich nehme im Rahmen dieser Wertermittlung an, daß ein potenzieller Erwerber die vorhandene Gasheizung durch einen aktuellen Gasheizkessel ersetzen würde. Hierzu nehme ich eine pauschale Wertminderung in Höhe von 20.000,00 € vor.

Nach den Ausführungen des Schornsteinfegers wird die Warmwasseraufbereitung wahrscheinlich elektrisch mittels Durchlauferhitzer erfolgen. Dies kann jedoch mangels Besichtigung nicht zweifelsfrei bestätigt werden.

Alter und Zustand der Fenster ist nicht bekannt, Ausstattung und Zustand der Bäder ist nicht bekannt, es ist nicht bekannt, ob eine Dachdämmung vorhanden ist und die Ausstattung der Wohnungen (Böden, Decken, Wände) ist ebenfalls unbekannt.

Für den Ersatz der augenscheinlich überalterten und beschädigten Holzrahmenfenster im Anbau und die Erneuerung der Holzlattentür nehme ich eine pauschale Wertminderung von 5.000,00 € vor.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist aufgrund der vorerwähnten Risiken ein pauschaler Abschlag auf den Verkehrswert vorzunehmen, der mit 25.000,00 € beziffert wird.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes an der Bundesstraße 236 wurde zusätzlich die Lärmbelastung am Standort geprüft. Hierzu stellt das zuständige Bundesministerium Informationen im Umgebungslärmportal NRW zur Verfügung. Nach diesen Informationen liegt die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr tagsüber zwischen 70 bis über 75 dB(A),



und nachts zwischen 65 und 69 dB(A).



Laut Bundesumweltamt sollte, um die Gesundheit zu schützen, ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Diese Werte werden am Standort des Bewertungsobjektes deutlich überschritten. Diesem Umstand wird im Rahmen dieser Wertermittlung bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktor/Liegenschaftszins) Rechnung getragen.

Der Werteinfluß der beschriebenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ wird mit insgesamt 60.000,00 € beziffert, zusätzlich wird ein Risikoabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Innbesichtigung in Höhe von 25.000,00 € vorgenommen.

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

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht zunächst grundsätzlich drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren zum Beispiel bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern. Vergleichspreise sind für den hier behandelten Bewertungsfall nicht verfügbar, Immobilienrichtwerte, die die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ermöglichen würden, sind ebenfalls nicht verfügbar.

Das Ertragswertverfahren wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Es kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgeblich sind. Dies gilt überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Doppelhaushälfte errichtetes Wohnhaus. Nachdem 2 Briefkästen am Haus angebracht sind, wird eine Nutzung als Zweifamilienhaus unterstellt. Derartige Objekte können sowohl als Sachwertobjekt als auch als Kapitalanlageobjekt betrachtet werden.

Das Sachwertverfahren wird unter der Annahme durchgeführt, daß eine Nutzung als Zweifamilienhaus gegeben ist. Für Zweifamilienhäuser werden durch den Gutachterausschuss

im Märkischen Kreis Marktdaten zur Verfügung gestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Sachwertfaktoren veröffentlicht, mit denen der regionale Markteinfluß abgebildet werden kann.

Ein Zweifamilienhaus wird häufig erworben, um eine Wohnung im Gebäude selbst zu nutzen und mit Mieterträgen der zweiten Wohnung die Finanzierungsbelastung zu reduzieren. Zweifamilienhäuser werden jedoch auch zur Kapitalanlage erworben. In diesem Fall steht die Renditeerzielung im Vordergrund des Interesses eines möglichen Erwerbers.

Aus diesem Grund wird das auch Ertragswertverfahren angewandt. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht mit den Liegenschaftszinssätzen Marktdaten zu Wohnhäusern, mit denen der regionale Markteinfluß abgebildet werden kann.

Der Verkehrswert wird anschließend aus dem Sachwert und dem Ertragswert ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich die Besonderheit, daß keine aussagefähigen Bauzeichnungen zum Objekt vorliegen. Es ist nichts bekannt über die Grundrissituation, ebenso ist die Wohnfläche im Haus nicht bekannt und die gegenwärtige Nutzung ist ebenfalls nicht bekannt.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es erforderlich, die vermietbare Fläche des Bewertungsobjektes, die Wohnfläche, zu kennen. Da keine Bauzeichnungen vorhanden sind und eine Innenbesichtigung, bei der das Aufmaß hätte genommen werden können, nicht ermöglicht wurde, ist eine Schätzung erforderlich.

In der Literatur zur Wertermittlung sind Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche veröffentlicht, die in diesem Fall herangezogen werden, um die Wohnfläche ungefähr zu schätzen.

Nach DIN 277 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes aus der **Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen** des jeweiligen Hauses. Die Brutto-Grundfläche bemisst sich dabei nach den äußeren Abmessungen eines Gebäudes.

Die äußeren Abmessungen des Gebäudes wurden der Flurkarte entnommen und die Bruttogrundfläche (BGF) wie folgt ermittelt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Ursprungsgebäude

KG	7,85 m x 8,90 m =	69,87 m ²	
EG	7,85 m x 8,90 m =	69,87 m ²	
OG	7,85 m x 8,90 m =	69,87 m ²	
DG	7,85 m x 8,90 m =	<u>69,87 m²</u>	279,46 m ²

Anbau

KG	5,08 m x 7,06 m =	35,86 m ²	
EG	5,08 m x 7,06 m =	35,86 m ²	
OG	5,08 m x 7,06 m =	<u>35,86 m²</u>	<u>107,59 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt: **387,05 m²**

In den NHK 95 (Normalherstellungskosten im Jahre 1995 gem. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) sind Umrechnungsfaktoren BGF/WF zu unterschiedlichen Gebäudetypen veröffentlicht. Das Verhältnis beträgt 1,35 m² BGF zu 1,00 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche wird annäherungsweise aus der Bruttogrundfläche der offenbar bewohnbaren Geschosse (Ursprungsgebäude: EG, OG, DG und Anbau: OG, DG, ermittelt:

BGF der Wohngeschosse: 281,33 m² : 1,35 = 208,39 m² / **rd. 208 m² Wohnfläche.**

Nach den vorliegenden Gegebenheiten wird demnach **geschätzt**, daß im Gebäude rd. 208 m² Wohnfläche vorhanden sind.

6.2. Bodenwertermittlung

6.2.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgröße, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Das Bodenrichtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum 01.01.2025 bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien mit **85,00 €/m²** bewertet.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungskostenbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

Geschosszahl: II

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Bauweise: Offene Bauweise

Grundstückstiefe: 30 m

Grundstücksbreite: 25 m

Die zum Bewertungsobjekt gehörende Grundstücksfläche ist mit 466 m² deutlich kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück, das mit 750 m² definiert wurde. Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, ist die sich aus der Flächendifferenz ergebende Wertdifferenz zu ermitteln.

Hierzu sind in der Wertermittlungsliteratur Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden. 750 m² = 0,865 und 450 m² = 0,975.

Hieraus ergibt sich: Bodenrichtwert 85,00 €/m² x 0,975 / 0,865 = 95,81 €/m² / rd. 96 €/m²

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung:

466 m² x 96 €/m² = 44.736 € / **rd. 45.000,00 €**

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis - Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepaßt. Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach § 37 ImmoWertV pauschal zum Zeitwert geschätzt. Aufgrund der Vorgaben des Gutachterausschusses wird der Ansatz mit 5,5% des Gebäudezeitwertes gewählt.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen. Solche sind in diesem Bewertungsfall nach Außenbesichtigung und vorliegenden Bauzeichnungen nicht zu berücksichtigen.

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer wird durch Anwendung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit 25 Jahren angenommen.

Es muß berücksichtigt werden, daß im Laufe der Lebensdauer eines Gebäudes zumindest im Rahmen laufender Instandhaltungsmaßnahmen immer wieder investiert und damit auch modernisiert wird. So wurde z. B. die Heizungsart mehrfach geändert, 1998 wurde eine Gas - Zentralheizung im Gebäude eingebaut.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird zudem die Erneuerung der Gas – Zentralheizung unterstellt sowie auch die Erneuerung einiger offenkundig maroder Türen und Fenster. Hierzu wurden Wertabschläge berücksichtigt.

Weitere wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen, die in diesem Modell zusätzliche Berücksichtigung hätten finden können, sind keine bekannt. Eine Objektbesichtigung, die hierüber Aufschluß hätte geben können, wurde nicht ermöglicht.

Es ergibt sich daher eine lineare Alterswertminderung von 68,75 %.

Sachwertermittlung Wohngebäude

Bruttogrundfläche		387,00 m²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	685 €/m²	
Gebäudestandardkennzahl:	1,84	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		<u>265.095,00 €</u>
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100) Faktor:	1,872	
Herstellungswert		496.257,84 €
Altersbedingte Wertminderung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer geschätzt 25 Jahre		
Alterwertminderung linear	68,75%	<u>-341.177,27 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		155.080,58 €
Wert der Außenanlagen zu 5,50% des Gebäudezeitwertes		8.529,43 €
Bodenwert:		<u>45.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		208.610,01 €

Sachwertermittlung Garage

Bruttogrundfläche (BGF)		
3,00 m x 5,49 m =	16,47 m²	
NHK 2010 für konventionell errichtete Garagegebäude	400 €/m²	
Baupreisindex 187,2 =	749 €/m²	Herstellungskosten 2025
16,47 m² x 749 €/m² =	12.336,03 €	
Gesamtnutzungsdauer	60	
Restnutzungsdauer	10	
Alterwertminderung	83%	10.280,03 €
Vorläufiger Sachwert:	2.056,01 €	

Vorläufiger Sachwert Wohngebäude	208.610,01 €
Vorläufiger Sachwert Garage	<u>2.056,01 €</u>
	210.666,02 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Verfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts wesentlich beeinflusst.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Sachwert wurde mit rund 211.000 € ermittelt.

Der durch den Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € 1,00, bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,00 € beträgt der Sachwertfaktor 0,99.

Der Sachwertfaktor wird für einen vorläufigen Sachwert von 211.000 € aufgrund der mäßigen Wohnlage und der Lärmbelastung durch Straßenverkehr mit 0,90 angenommen.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluß an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert:		210.666,02 €
Sachwertfaktor	x 0,90 =	189.599,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
pauschale Wertminderung wegen Instandsetzungsbedarf		-60.000,00 €
Sachwert:		129.599,42 €
	rd.	130.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist die Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Wohnhäuser werden auch zur Kapitalanlage errichtet oder erworben, der Gutachterausschuss stellt zudem Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhausgrundstücke zur Verfügung. Daher wird die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Ermittlung des Rohertrages

Die Anzahl der Wohnungen im Bewertungsobjekt ist nicht bekannt, die Wohnfläche insgesamt ist nicht bekannt. Die gegenwärtige Nutzung ist nicht bekannt und es ist auch nicht bekannt, ob die Immobilie gegenwärtig bewohnt ist.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete wird abgeleitet aus der Vergleichsmietentabelle für die Städte des Märkischen Kreises, gemeinsam erstellt durch Haus und Grund und die örtlichen Mietervereine.

Die Vergleichsmietentabelle differenziert nach der Qualität der Wohnlage und dem Baujahr.

Es wird eine mäßige Wohnlage angenommen und die Baujahresklasse bis 1964. Der technische Zustand und die tatsächliche Ausstattung sind nicht bekannt, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde. Es wird daher eine einfache Ausstattung angenommen.

In der Vergleichsmietentabelle wird eine Mietpreisspanne von 4,12 €/m² bis 4,55 €/m² ausgewiesen. Der Mittelwert wird mit 4,34 €/m² angegeben. Als Mietpreisbasis für diese Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der Wohnlage der mittlere Wert der angegebenen Mietpreisspanne angenommen, Informationen zur Ausstattung der Wohnungen sind nicht bekannt. Da in der Vergleichsmietentabelle die Mieten jedoch für Mietwohngrundstücke und nicht für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet werden, wird ein Zuschlag auf die Miete je m² von 5% berücksichtigt. Somit eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,56 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind der Anlage 3 der ImmoWertV entnommen, sie werden jährlich angepaßt. Für die Ertragswertermittlung werden die genannten Bewirtschaftungskosten ebenfalls auf dieser Basis verwandt.

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.

Der Sachwert wurde mit rd. 130.000,--€ ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 111.000,--€ ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Bei einem Zweifamilienhaus handelt es sich häufig um ein Objekt zur vorwiegenden Eigennutzung, auch, wenn eine der Wohnungen zur Verbesserung der Kapitaldienstfähigkeit vermietet wird. Dazu wurde die Wertermittlung im Sachwertverfahren vorgenommen.

Das Ertragswertverfahren wurde durchgeführt, da Zweifamilienhäuser auch als reine Kapitalanlageobjekte erworben werden.

Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

Sachwert	130.000,00 € x 50% =	65.000,00 €
Ertragswert	111.000,00 € x 50% =	55.500,00 €
Verkehrswert		120.500,00 €
		rd. 121.000,00 €

Der Verkehrswert für das

mit einem freistehenden Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Altenaer Str. 22, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde,

Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 155
Gemarkung: Nachrodt-Wiblingwerde
Flur: 001
Flurstück: 1148

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 **ohne Risikoabschlag** mit rd.

121.000,00 €

In Worten: Einhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß eine Besichtigung der Immobilie nicht ermöglicht wurde und damit über den Zustand und die Ausstattung der Innenräume sowie die Gebäudetechnik keinerlei Informationen vorhanden sind. Hinzu kommt, daß keine Bauunterlagen verfügbar sind. Keine Bauzeichnungen, keine Bauberechnungen, keine Genehmigungsunterlagen.

Aufgrund der dadurch bestehenden Unsicherheiten wird ein Bewertungsabschlag in Höhe von 25.000,00 € vorgenommen, um den Risiken, die aufgrund dessen vorhanden sind, Rechnung zu tragen.

Ertragswert ermittelter Verkehrswert:	120.500,00 €
Risikoabschlag aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung und nicht verfügbarer Objektunterlagen	-25.000,00 €
Verkehrswert:	<u>95.500,00 €</u>
rd.	96.000,00 €

Der Verkehrswert **mit Risikoabschlag** für das

mit einem freistehenden Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Altenaer Str. 22, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde,

Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 155
Gemarkung: Nachrodt-Wiblingwerde
Flur: 001
Flurstück: 1148

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

96.000,-- €

In Worten: Sechsendneunzigtausend 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 30.06.2024

Daniel Naumann

8. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

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

Anlage 2 - Bauberechnungen

Bauzeichnungen sind in öffentlichen Archiven nicht auffindbar gewesen. Die Besichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht, daher konnte auch kein Aufmaß vor Ort erfolgen.

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die äußeren Abmessungen des Gebäudes wurden der Flurkarte entnommen und die Bruttogrundfläche (BGF) wie folgt ermittelt:

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Ursprungsgebäude

KG	7,85 m x 8,90 m = 69,87 m ²
EG	7,85 m x 8,90 m = 69,87 m ²
OG	7,85 m x 8,90 m = 69,87 m ²
DG	7,85 m x 8,90 m = <u>69,87 m²</u> = 279,46 m ²

Anbau

KG	5,08 m x 7,06 m = 35,86 m ²
EG	5,08 m x 7,06 m = 35,86 m ²
OG	5,08 m x 7,06 m = <u>35,86 m²</u> = <u>107,59 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt: 387,05 m²

Ermittlung der Wohnfläche:

In der Literatur zur Wertermittlung sind Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche veröffentlicht, die in diesem Fall herangezogen werden, um die Wohnfläche ungefähr zu schätzen.

In den NHK 95 (Normalherstellungskosten im Jahre 1995 gem. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) sind Umrechnungsfaktoren BGF/WF zu unterschiedlichen Gebäudetypen veröffentlicht. Das Verhältnis beträgt 1,35 m² BGF zu 1,00 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche wird annäherungsweise aus der Bruttogrundfläche der offenbar bewohnbaren Geschosse (Ursprungsgebäude: EG, OG, DG und Anbau: OG, DG, ermittelt:

BGF der Wohngeschosse: 281,33 m² : 1,35 = 208,39 m² / **rd. 208 m² Wohnfläche.**

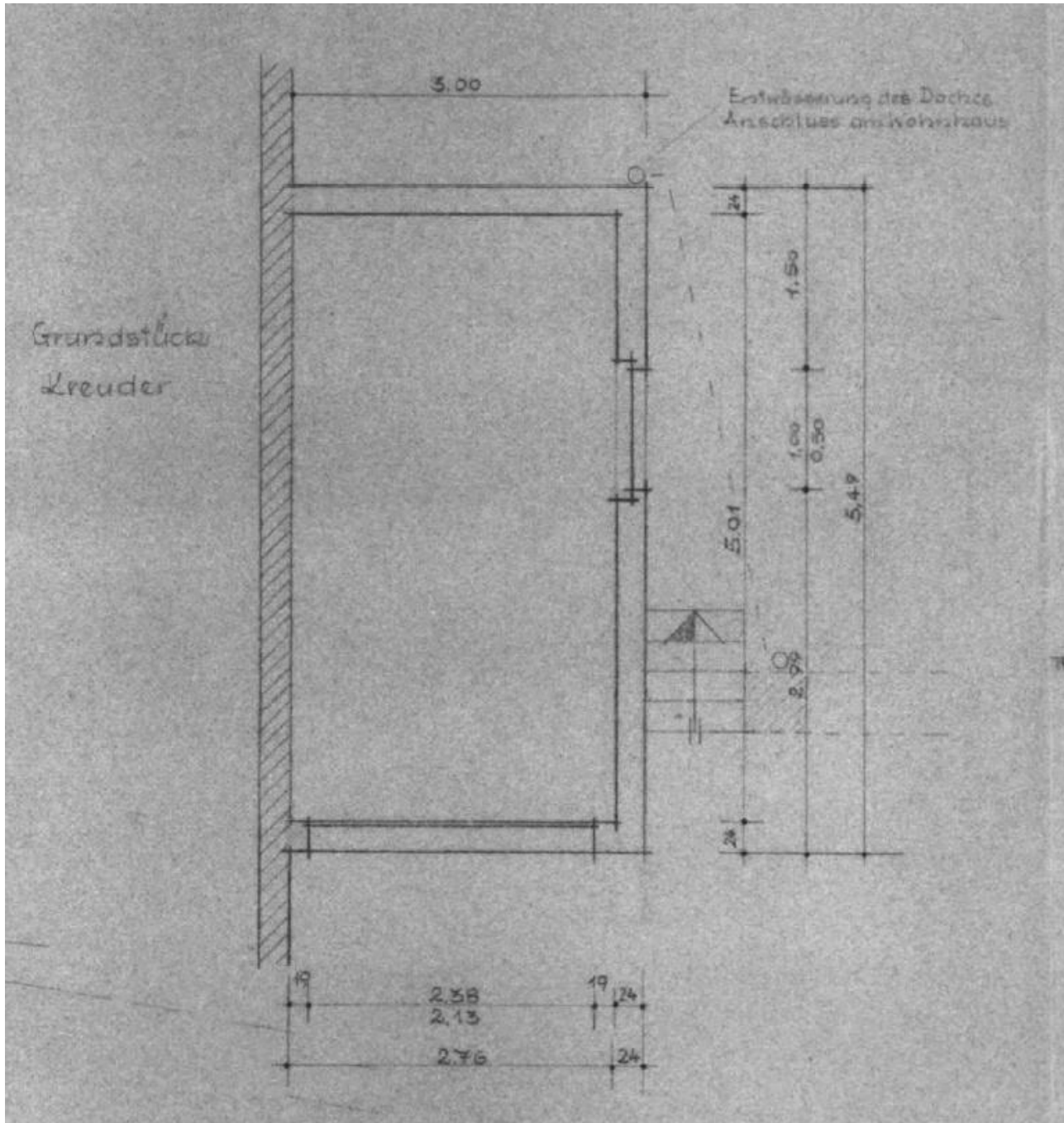
Nach den vorliegenden Gegebenheiten wird demnach **geschätzt**, daß im Gebäude rd. 208 m² Wohnfläche vorhanden sind.

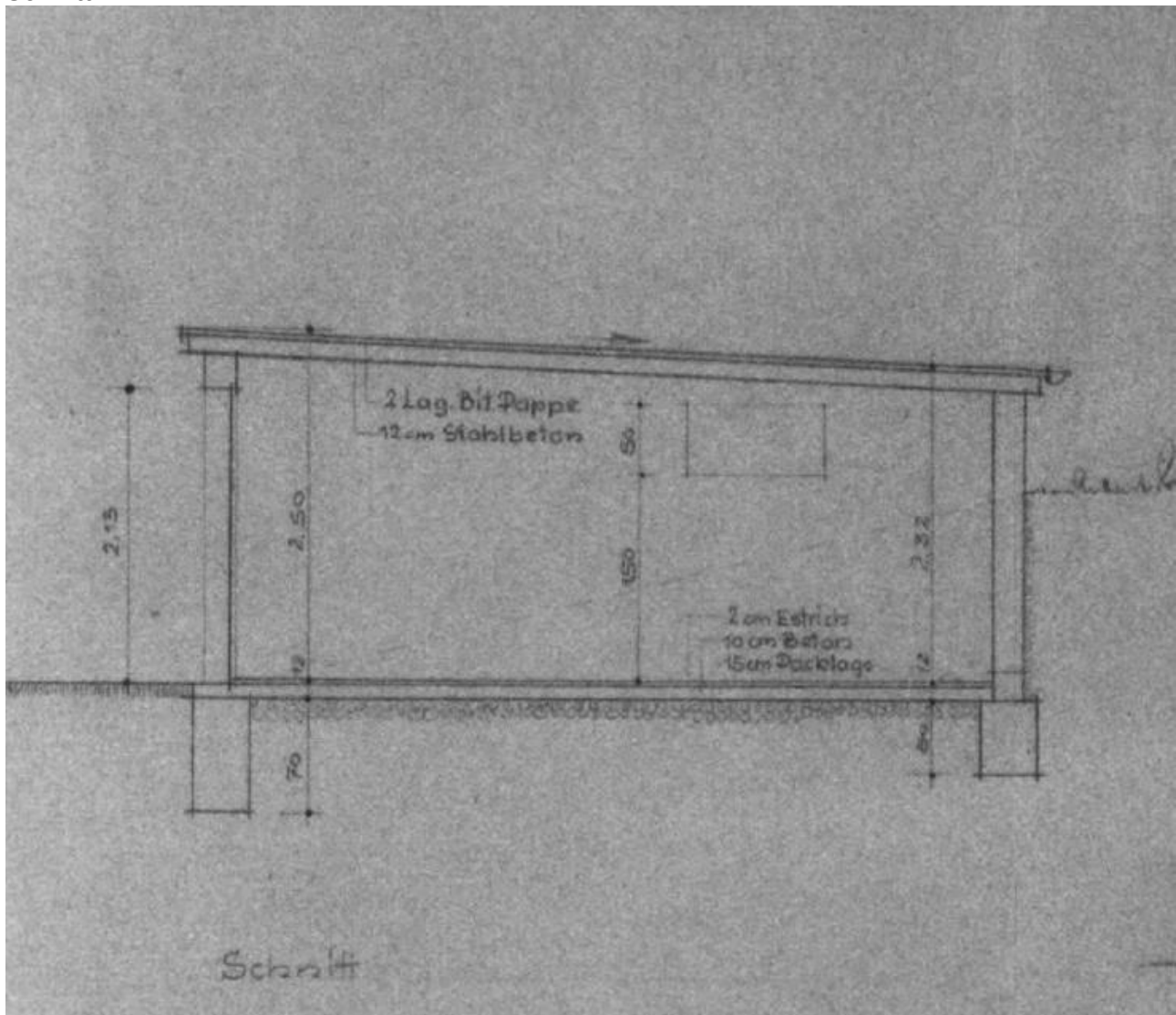
Anlage 3 - Bauzeichnungen

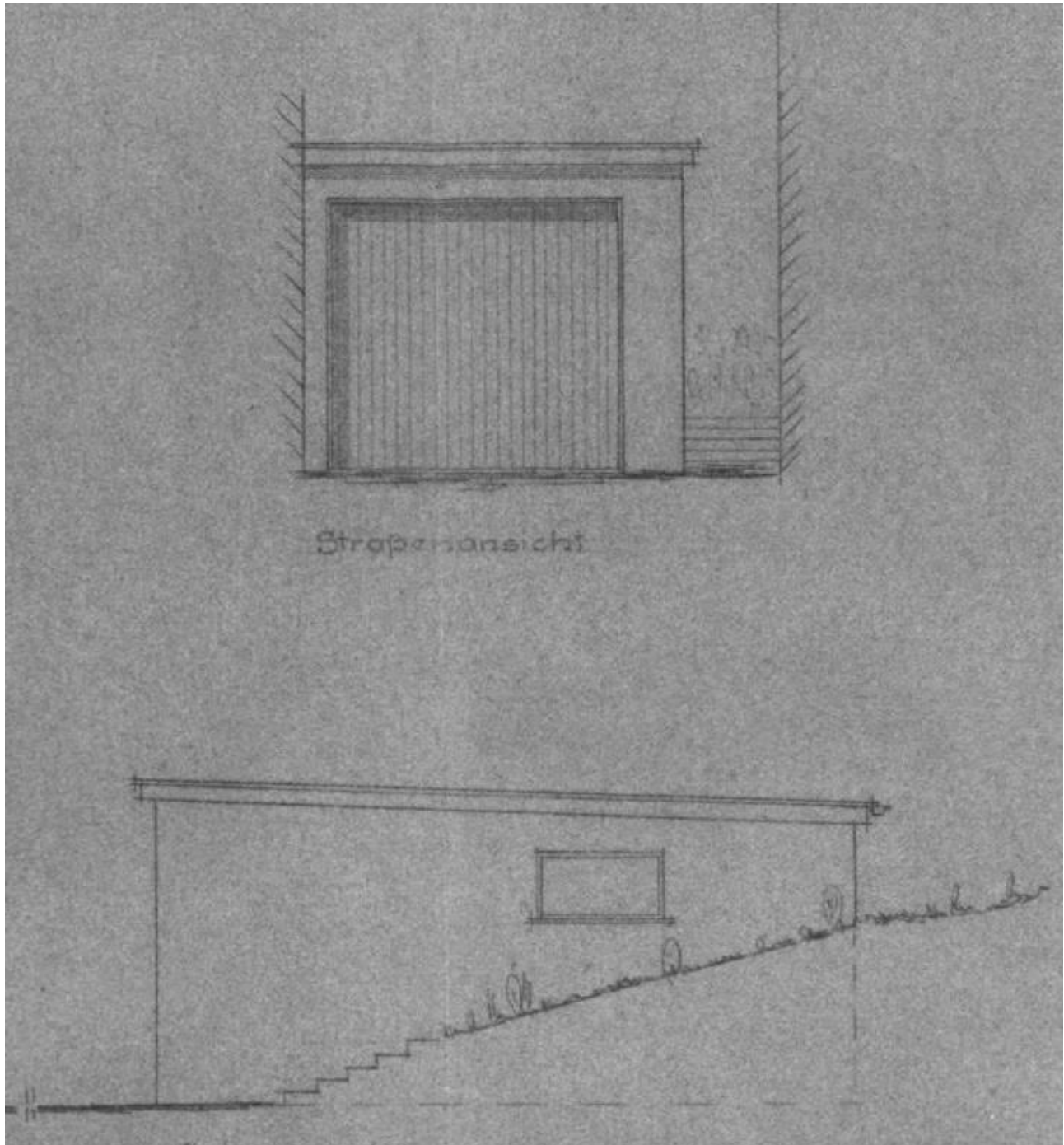
im Bauaktenarchiv der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde waren bis auf die Genehmigung zum Einbau einer Koks - Heizungsanlage im Jahre 1961 und die Genehmigung des Einbaus einer Öl - Heizungsanlage im Jahre 1964 zum Wohngebäude keinerlei Unterlagen vorhanden. Aufgrund der Auskünfte des zuständigen Schornsteinfegers ist bekannt, daß aktuell eine Gas - Zentralheizung im Haus vorhanden ist. Es ist nicht bekannt, wann die Umrüstung von Öl auf Gas erfolgte, der aktuelle Heizkessel stammt aus Jahr 1998.

Die nachstehenden Bauzeichnungen betreffen die Errichtung der Garage auf dem Grundstück im Jahre 1962.

Grundriß



Schnitt

Straßen- und Seitenansicht

Baubeschreibung**BAUBESCHREIBUNG**

zum Neubau einer Autogarage für Herrn Karl Kaufmann, Nachrodt (Westf),
Altenaer Strasse 22.

Herr Karl Kaufmann beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Nachrodt-
Wiblingwerde, Flur 1, Flurstück 218, eine Garage zu bauen. Die Garage
soll an die vorhandene Grenzmauer zum Nachbargrundstück Kreuder, Flur-
stück 219, angebaut werden.

Fundamente:	Stampfbeton, frostfrei gegründet, mind. auf gewachsenen Boden
Aussenwände:	Hohlblockmauerwerk Hbl 25/II
Decke:	Stahlbeton B 225
Dachdeckung:	2 Lagen Bitumenpappe
Fussboden:	10 cm Unterbeton mit 2 cm Estrich, Gefälle nach aussen
Isolierungen:	waagerechte Isolierung mit Bitumenpappe, senkrechte Isolierung, Zementputz mit 2-fachem Gerdronanstrich
Wandputz:	Rappputz innen, geweißt, Kalkzementputz aussen, Anpassung an das Wohnhaus
Tore:	Stahlschwingtore mit Ölfarbe gestrichen
Fenster:	Stahlfenster mit Ölfarbe gestrichen
Entwässerung des Daches:	Die Regenwässer werden an die öffentliche Kanalisation des Wohnhauses geleitet

Alles Weitere ist aus der Zeichnung und sonstigen Unterlagen ersicht-
lich.

Nachrodt, den 9. Juli 1962

Bauberechnungen**B E R E C H N U N G**

des unbauten Raumes und der Nutzfläche für den Neubau einer Garage
für Herrn Karl Kaufmann, Nachrodt (Westf), Altenaer Strasse 22.

A) Unbauter Raum:

$$3,00 \cdot 5,49 = 16,47 \text{ m}^2$$

$$16,47 \cdot \frac{2,50 + 2,32}{2} = \underline{\underline{39,69 \text{ m}^3}}$$

B) Nutzfläche:

$$2,76 \cdot 5,01 = \underline{\underline{13,83 \text{ m}^2}}$$

C) Kostenschätzung:

$$39,69 \text{ DM} \cdot 60,00 = \text{rd. } 2.500,00 \text{ DM.}$$

Nachrodt, den 9. Juli 1962

Der Bauherr:

206 mm

Sämtliche Zeichnungen ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Gem. Nachrodt-Wiblingwerde und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Anlage 5 - Fotodokumentation

Das Gebäude konnte nicht betreten, nicht besichtigt werden. Der Zugang wurde nicht gewährt. Dementsprechend können nachfolgend nur die Eindrücke und Erkenntnisse aus den am 8.05. und 20.05.2025 vorgenommenen Außenbesichtigungen dokumentiert werden.

Ansicht von der Altenaer Straße aus – Wohngebäude als Doppelhaushälfte. Deutlich sichtbar sind an der Fassade links im Randbereich Beulenbildungen im Putz. Die Dachentwässerung ist in diesem Bereich eingebaut.



Auch an der Front Putzschäden im Sockelbereich



Schadhafte Beschichtung im Sockelbereich, Giebelseite



Großflächig abgelöste Beschichtung im Sockelbereich des rückwärtigen Anbaus



Westliche Ansicht des Anbaus mit Schäden an Putz und Beschichtung







Anbau - Ansicht Südwesten



Holz – Fensterrahmen mit schadhafter Verglasung



Ansicht der südlich gelegenen Dachflächen des Gebäudes



Hofbereich, Garagenzufahrt, überdachter Hauseingangsbereich



Hofbereich, im Hintergrund die Garage



Hofbereich vermüllt, eine Metall- und eine Holzlattentür zum Untergeschoß des Anbaus





Kellerabgang ebenfalls vermüllt



Hauseingang



Der Garten vom Hofbereich des Nachbargebäudes aus gesehen

