

## GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert)  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück  
in 58791 Werdohl, Feldstraße 35



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit  
dem Aktenzeichen 05 K 16/23

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des  
Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag  
09.04.2024 ermittelt mit rd.

**365.000,00 €**

Die **Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke**  
wurden zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 ermittelt mit

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Verkehrswerte
Flurstück 821	Mehrfamilienhaus mit Garagen	rd. 362.000,00 €
Flurstück 822	unbebautes Grundstück	rd. 3.000,00 €

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 20  
Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung ZIS  
Sprengnetter Zert (S) nach  
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheißstraße 14  
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

16. April 2024

Aktenzeichen: 3317

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Mehrfamilienhaus mit Garagen .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.5.2	Wohnung UG links .....	15
3.2.5.3	Wohnung EG rechts .....	16
3.2.5.4	Wohnung OG links .....	17
3.2.5.5	Wohnung OG rechts .....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	18
3.3	Garagen.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.3	Bodenwertermittlung .....	21
4.4	Ertragswertermittlung .....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	26
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.5	Verkehrswert (Marktwert).....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>

## Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen
Objektadresse	Feldstraße 35, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 16/23
Wertermittlungstichtag	09.04.2024
Ortstermin	09.04.2024
Grundbuch	Werdohl, Blatt 455, lfd. Nrn. 51 und 52
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 15, Flurstücke 821, 822
Grundstücksfläche	628 m <sup>2</sup> und 32 m <sup>2</sup> = 660 m <sup>2</sup>
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus mit Garagen
Baujahr des Gebäudes	1961
Anzahl der Wohneinheiten	6
Anzahl der Garagen	7, ein Werkraum
Wohnfläche	rd. 482 m <sup>2</sup>
Bodenwert	rd. 62.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -10.560 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 365.000 €
Verkehrswert (Marktwert) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 821: rd. 362.000 € Flurstück 822: rd. 3.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 757 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen
Objektadresse:	Feldstraße 35 58791 Werdohl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Werdohl, Blatt 455, lfd. Nrn. 51, 52
Katasterangaben:	Gemarkung Werdohl, Flur 15, Flurstücke 821 (628 m <sup>2</sup> ), 822 (32 m <sup>2</sup> )  Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß den Schreiben vom 16.02. und 13.03.2024 und dem Beschluss vom 07.12.2023 des Amtsgerichts Altena soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.04.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.04.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.03.2024 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung vorgenommen. Dabei konnten die Wohnungen UG links, EG rechts, OG links und OG rechts sowie 3 Garagen von innen besichtigt werden. Außerdem wurden das Dachgeschoss und der Keller in Augenschein genommen. Für die nicht besichtigten Bereiche werden eine Ausstattung und ein Zustand wie in den besichtigten Bereichen unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Miteigentümer (aus Datenschutzgründen nicht genannt) die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024
- Beschluss vom 07.12.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2024
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2024
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2024
- Bauschein (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) aus dem Jahr 1959
- Nachtragsgenehmigung für die Garagen vom 15.12.1960
- Baubeschreibung vom 15.01.1959
- Grundriss Erdgeschoss vom 14.09.1999
- Grundrisse und Schnitt mit Genehmigungsstempel vom 14.07.1959 und 15.03.1960
- Mieterliste mit E-Mail vom 02.04.2024, Miteigentümer
- Urkunden zu den Eintragungen in Abt. II, Amtsgericht Altena
- Grundstücksmarktbericht 2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/by-2-0)
- Mietspiegel für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2024, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/zero-2-0)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 26.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft über Kanalanschlussbeiträge vom 26.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 25.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 25.03.2024, Stadt Werdohl

- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 25.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.03.2024, Märkischer Kreis
- Auskunft zur Wohnungsbindung für öffentlich geförderte Gebäude vom 22.03.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 25.03.2024, Bezirksregierung Arnsberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieses Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Aus diesem Grund werden die Rechte in Abteilung II des Grundbuchs aufgeführt, aber nicht berücksichtigt. Verfahrensbedingt wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Gemäß dem Grundbuch, Blatt 5438 vom 21.06.2017 ist auf dem Flurstück 790 für das Bewertungsobjekt ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Ob dieses Recht heute noch besteht, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Werdohl (ca. 17.800 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 15 km entfernt), Menden (ca. 30 km entfernt), Iserlohn (ca. 30 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 120 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 600 m entfernt) und B 229 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 14 km entfernt) und A 46 (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Werdohl (ca. 2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im Südosten von Werdohl. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1,5 km entfernt; Kindergarten und Grundschule sind fußläufig entfernt; weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; Mehrfamilienhäuser; Grundschule; Brandruine; offene, überwiegend 2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	Grundschule gegenüber, keine wesentliche Beeintrachtung für das Bewertungsobjekt
Topografie:	Hanggrundstuck; von der Straße abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront Flurstück 821:</u> ca. 25 m
	<u>mittlere Tiefe Flurstück 821:</u> ca. 24 m
	<u>Flurstück 822:</u> ca. 4,5 m x 7 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> $628 \text{ m}^2 + 32 \text{ m}^2 = 660 \text{ m}^2$
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstucksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stadtstraße; Straße mit mäßigem Verkehr, zeitweise stärkerer Verkehr durch die Schule bedingt
Straßenausbau:	vollständig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn; Gehwege vorhanden; Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Ob die Dichtigkeitsprüfung in der Stadt Werdohl Pflicht ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.
Grenzverhaltnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Grenzbebauung der rechten Garage und grenznahe Bebauung der linken Garage; keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden



Hochwassergefährdung:	kein Hochwassergefährdungsgebiet
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Unterlagen ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Altlasten:	Das Bewertungsgrundstück ist weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Werdohl, Blatt 455 folgende Eintragungen:</p> <p><u>Ifd. Nr. 3 für das Flurstück 822</u> Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- und Mauerbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks xxx der Gemarkung Werdohl. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Juni 1957 eingetragen am 22. November 1957. Mithaft besteht in Band 62 Blatt 1931, Bank 66 Blatt 2055. Umgeschrieben am 30. Juni 1967.</p> <p><u>Ifd. Nr. 4 für die Flurstücke 821 und 822</u> Grunddienstbarkeit (Abwässerungskanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werdohl xxx. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. November 1961 eingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 5 am 10. Januar 1962 und umgeschrieben am 30. Juni 1967.</p> <p><u>Ifd. Nr. 5 für die Flurstücke 821 und 822</u> Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werdohl xxx. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. November 1961 eingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 10. Januar 1962 und umgeschrieben</p>
---------------------------------------	--

am 30. Juni 1967.

lfd. Nr. 10 für die Flurstücke 821 und 822

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen vom 22.08.2023 (Amtsgericht Altena, 005 K 007/23). Eingetragen am 29.08.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Bodenordnungsverfahren bestehen nicht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Das Gebäude wurde gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Legionellen-Untersuchungspflicht:

Eine Legionellen-Untersuchungspflicht besteht für Betreiber einer Großanlage (§ 3 Abs. 12 TrinkwV) für Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 l Inhalt oder eine Rohrleitung mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt hat in jeder Wohneinheit eine Gastherme. Aus diesem Grunde besteht die Legionellen-Untersuchungspflicht nicht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl eingetragen:

BL 34/15:

*Zur Erfüllung der Vorschriften der §§ 4, 5, 51 BauONW bilden die Grundstücke Gemarkung Werdohl, Flur 15, Flurstücke 442 und 443 ein Baugrundstück im Sinne von §4 (2) BauONW.*

*Übernahme der notwendigen Abstandsfläche entsprechend der §§ 6, 31 BauONW in einer Tiefe von 3,00 m und einer Länge von 10,00 m sowie der Verpflichtung, diese Fläche nur entsprechend § 6 (11, 12) BauONW zu nutzen.*

Werdohl, 07.05.1999

Hinweis:

Die Abstandsfläche befindet sich auf dem Flurstück 443 (heute Flurstück 823) und ist für das Bewertungsobjekt damit nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Eine Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste der Stadt Werdohl liegt nicht vor. In unmittelbarer Nähe gibt es auch kein Baudenkmal.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan dort nicht besteht.

sonstige Satzungen:

bestehen nicht

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung der Baugenehmigung mit dem ausgeführten Vorhaben und den Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 KAG fallen nicht mehr an.

Straßenausbaubeiträge nach KAG können bei jeder nachmaligen Herstellung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber derzeit nicht an.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. Anlagen 4 und 5 sowie die nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) 7 Garagen und einem Werkraum (unter der rechten Garage) bebaut.

Die Wohneinheiten sind alle vermietet. Von den Garagen/ Werkraum sind 5 vermietet und 3 Garagen stehen leer.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung, die Unterlagen aus der Bauakte sowie die üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Un-tersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus mit Garagen

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit 4 Garagen; 2-Spänner; zweigeschossig; unterkellert; teilausgebautes Dachgeschoss, jedoch nicht genehmigt und nicht vermietbar; beidseitig Garagenanbauten	
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte)	
Modernisierungen:	1998/99	Umnutzung der Gewerbeflächen im EG zu Wohnflächen
	1998/99	Elektroleitungen und Verteiler erneuert
	1999	Erneuerung der Fenster
	2003	Bad OG rechts erneuert
	2017-2022	3 Gasthermen erneuert
	äußerer Anschein	teils Modernisierung von Decken, Wänden, Fußböden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor	
Außenansicht:	verputzt	

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 4 und 5;

#### Untergeschoss:

2 Wohnungen; 2 x 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche;  
je Wohnung: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur;  
8 Mieterkeller, 4 Garagen

#### Erdgeschoss:

2 Wohnungen; 2 x 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche;  
je Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad und Flur

#### Obergeschoss:

2 Wohnungen; 2 x 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche;  
je Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Balkon, Bad und Flur

#### Dachgeschoss:

teils ausgebaut (2 Einheiten), jedoch nicht genehmigt und in einem schlechten Zustand;  
Dachboden

Wohnfläche gesamt: 482 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Splittbeton B 120
Kelleraußenwände:	Keller unter Erdreich Hlz 150/ Gr. II Keller über Erdreich Hbl 50/Gr. II
Umfassungswände Wohngeschosse:	Hbl 50/Gr. II
Innenwände:	tragende: Hlz 150/ Gr. II ansonsten: Schwemmstein
Geschossdecken:	über Unter- und Erdgeschoss: Betondecken mit schwimmendem Estrich über Obergeschoss: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Holztreppe, Holzgeländer, Podeste mit PVC-Belag
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage an der Außenwand
Garagentore:	Holzflügeltore

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen

Die Dachschrägen sind gedämmt.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Gastherme in jeder Wohnung, Flachheizkörper, im Bad OG rechts Handtuchheizkörper
Lüftung:	überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), in den innenliegenden Bädern Lüfter
Warmwasserversorgung:	überwiegend über die Gasthermen, in der Wohnung OG links Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung UG links
- Wohnung EG rechts
- Wohnung OG links
- Wohnung OG rechts

#### 3.2.5.2 Wohnung UG links

Bodenbeläge

Flur, Küche:

Laminat

Wohnzimmer, Schlafzimmer:	Teppichboden
Bad:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich und Tapeten, im Bad ½ hoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Vertäfelung, im Flur Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1999; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation ausreichend vorhanden;  <u>Bad:</u> Wanne, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken; einfache und ältere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	abgewohnter Teppichboden – ohne gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Schlafzimmer ist gefangener Raum

### 3.2.5.3 Wohnung EG rechts

Bodenbeläge:	Laminat, im Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich und Tapeten, im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	Vertäfelung, im Schlafzimmer Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1999; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz



sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> Wanne, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken; einfache und ältere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine wesentlichen festgestellt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Schlafzimmer ist gefangener Raum

### 3.2.5.4 Wohnung OG links

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, im Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich und Tapeten, im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	Vertäfelung und Styroporplatten
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1999; Rollläden aus Holz
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> Wanne, Stand-WC, Waschbecken; einfache und ältere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	lose Styropordeckenplatten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

**3.2.5.5 Wohnung OG rechts**

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, im Bad und in der Küche Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, im Flur Putz mit Anstrich, im Bad 1/2 hoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	Vertäfelung und Styroporplatten
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1999; Rollläden aus Holz
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation ausreichend vorhanden;  <u>Bad:</u> Wanne mit Duschwand, Hänge-WC, Waschbecken; mittlere Qualität und moderne Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	2 Balkone Obergeschoss
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel/ Unterhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenputzschaden und -verfarbungen</li> <li>• Wasser in einer Garage, war angabegema zum Wertermittlungstichtag wieder trocken – Risikoabschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</li> <li>• fehlender Anstrich der Garagenflugeltore</li> </ul>

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem altersbedingten Pflegezustand.

### 3.3 Garagen

Gebäudeart: 2 unterkellerte Garagen rechts und links des Mehrfamilienhauses, eine Unterkellerung wird als Werkraum genutzt;  
an das Mehrfamilienhaus angebaut

Baujahre: nicht bekannt

Modernisierung: nicht modernisiert

Außenansicht: Putz

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Dächer: Flachdächer, Beton mit Abdichtung aus verschweißten Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

Tore: Stahlschwingtore, elektrisches Sektionaltor

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:

- Putzschäden
- fehlender Putz

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Hoffläche, Wildwuchs hinter der rechten Garage

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Feldstraße 35 zum Wertermittlungstichtag 09.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
Werdohl	455	51, 52	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Werdohl	15	821	628 m <sup>2</sup>
Werdohl	15	822	32 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

---

**660 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhltnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m
Grundstücksbreite (b)	=	20 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	660 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	24 m
Grundstücksbreite (b)	=	25 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	95,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	660	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	

Tiefe (m)	35	24	×	1,00	E2
Breite (m)	20	25	×	1,00	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	660 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>62.700,00 €</b> <b><u>rd. 62.700,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 insgesamt **62.700,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

##### **E1**

Eine Anpassung ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

##### **E2**

Eine Anpassung ist aufgrund der geringeren Tiefe nicht erforderlich.

##### **E3**

Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung

marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden



kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete			
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Mehrfamilienhaus	Wohnung UG links	56,00		4,82	270,00	3.240,00	
	Wohnung UG rechts	56,00		5,00	280,00	3.360,00	
	Wohnung EG links	99,00		4,85	480,00	5.760,00	
	Wohnung EG rechts	99,00		4,95	490,00	5.880,00	
	Wohnung OG links	86,00		5,00	430,00	5.160,00	
	Wohnung OG rechts	86,00		5,00	430,00	5.160,00	
	Garage/Werkraum		3,00	40,00	120,00	1.440,00	
	Garage			2,00	30,00	60,00	720,00
	Garage			3,00	-	0,00	0,00
	Summe		482,00	8,00		2.560,00	30.720,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Mehrfamilienhaus	Wohnung UG links	56,00		4,82	270,00	3.240,00	
	Wohnung UG rechts	56,00		5,00	280,00	3.360,00	
	Wohnung EG links	99,00		4,85	480,00	5.760,00	
	Wohnung EG rechts	99,00		4,95	490,00	5.880,00	
	Wohnung OG links	86,00		5,00	430,00	5.160,00	
	Wohnung OG rechts	86,00		5,00	430,00	5.160,00	
	Garage/Werkraum		3,00	40,00	120,00	1.440,00	
	Garage			2,00	30,00	60,00	720,00
	Garage			3,00	30,00	90,00	1.080,00
	Summe		482,00	8,00		2.650,00	31.800,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.080,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**31.800,00 €**

<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>10.269,50 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>21.530,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,80 % von 62.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>2.382,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>19.147,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,337</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>312.819,24 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>62.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>375.519,24 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>375.519,24 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>10.560,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>364.959,24 €</b>
	rd.	<b>365.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der Mieterliste entnommen.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- dem Mietspiegel für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die aus dem Mietspiegel ermittelten marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten wurden mit den tatsächlichen Nettokaltmieten verglichen und waren fast identisch. Aus diesem Grunde wurde die tatsächliche Nettokaltmiete für die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angehalten.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile sind im Grundstücksmarktbericht gemäß der ImmoWertV ausgewiesen (auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen, als Absolut-

betrag je Nutzungseinheit und als prozentualer Anteil am Rohertrag je Bewirtschaftungskostenanteil) und werden so zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	(351x6 + 46x6)* 2.382,00
Instandhaltungskosten Wohnen	----	13,75	6.627,50
Instandhaltungskosten Garagen/Werkraum	----	----	(104 x 6)* 624,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	636,00
Summe			10.269,50 (ca. 32 % des Rohertrags)

\* Die 2 angebauten Garagen mit Unterkellerung werden dabei als 2 Garagen angesetzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,1% für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverständigen auf Basis der Wohnfläche von 482 m<sup>2</sup>, der RND von 26 Jahren und einer Miete von 4,82 bis 5,00 €/m<sup>2</sup> bestimmt und mit 3,80% angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "blicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführt oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit Garagen

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie

folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begrün- dung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnah- men	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	1998/99  3 Thermen er- neuert ca. 2017, 2020, 2021  Bad OG rechts und äußerer An- schein  äußerer Anschein  1998/99 EG
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1961 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Miteigentümer mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-1.060,00 €
• Garagen -1.060,00 €	
Bauschäden	-8.000,00 €
• Putzschäden und -verfärbungen -5.000,00 €	
• Wasser in einer Garage - Risikoabschlag -3.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.500,00 €
• Anstrich der Garagenflügeltore erneuerungsbedürftig -1.000,00 €	
• Wohnung OG links - sich lösende Styroporplatten an der Decke -500,00 €	
Summe	-10.560,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: 3 Garagen (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahr	
Kapitalisierungszinssatz	k = 3,8 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	1.080,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor	× 0,982995	× 0,982995
= Barwert	= 1.061,63 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -1.061,63 €; rd. -1.060,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt.

#### 4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **365.000,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Feldstraße 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Werdohl	455	51, 52
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Werdohl	15	821, 822

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

**365.000,00 €**

**in Worten: dreihundertfnfundsechzigtausend Euro**

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) entspricht:

- dem rd. 11,5-fachen des Jahresertrages und
- rd. 757,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Beide Kontrollwerte liegen innerhalb der Spanne der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Kenngrößen und bestätigen damit das Ergebnis.

Die unbelasteten Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke werden zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
<b>Flurstück 821</b>	<b>Mehrfamilienhaus mit Garagen</b>	<b>rd. 362.000,00 €</b>
<b>Flurstück 822</b>	<b>unbebautes Grundstück</b>	<b>rd. 3.000,00 €</b>

geschtzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 16. April 2024



*U. Jung*



## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.500,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.03.2024) erstellt.

**6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Fotos