

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem Zweifamilienhaus
bebaute Grundstück in
58791 Werdohl, Mühlenschlad 41



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 18/23

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024
ermittelt mit rd.

145.000,00 €

Die **Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke**
wurden zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 ermittelt mit

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Verkehrswerte
Flurstück 227	Zweifamilienhaus	rd. 144.000 €
Flurstück 399	unbebaut	rd. 1.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 15
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>

4. Juli 2024

Aktenzeichen: 3324

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Zweifamilienhaus.....	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
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	32
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	35
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38

4.6.5	Verkehrswert (Marktwert)	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	43
6	Verzeichnis der Anlagen	43

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse	Mhlenschlad 41, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 18/23
Wertermittlungstichtag	20.06.2024
Ortstermin	20.06.2024
Grundbücher von	Werdohl, Blatt 1350, lfd. Nr. 1 Werdohl, Blatt 600A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 30, Flurstück 227 (742 m ²) Flurstück 399 (12 m ²)
Grundstücksfläche	754 m ²
Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Baujahr des Gebäudes	1965
Baujahr Anbau und Aufstockung des Anbaus	Anbau: unbekannt Aufstockung des Anbaus: 1979
Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 312 m ²
Wohnfläche	rd. 137 m ²
Bodenwert	rd. 67.900 €
Sachwert	rd. 150.000 €
Ertragswert	rd. 139.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -34.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 145.000 €
Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 227: rd. 144.000 € Flurstück 399: rd. 1.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.058 €/m ²