

Michael Söhler

Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt



**Geprüfter Sachverständiger für
Immobilienbewertung, EnEV 07 plus
Heuslinger Hang 12
57258 Freudenberg**

Tel.: 02734/20429

E-Mail: info@immobilienbewertung-soehler.de

Datum: 01.11.2024

AZ. SV: 2/24

AZ. AG: 009 K 001/23

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Lennestadt einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Grevenbrück Blatt 1344 eingetragenen **66.849/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt – Maumke, Grafweg 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (einschließlich Dachgiebel) mit Kellerraum, Flur und integrierter Garage im Untergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.**



Foto Nr. 1 Straßenansicht des Zweifamilienwohnhauses Grafweg 10 aus nordwestlicher Richtung
(Lage ETW Nr. 1).

**Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Grevenbrück Blatt 1344) des Wohnungseigentums Nr. 1 wurde zum Stichtag 22.06.2024 ermittelt mit
rd. 150.000 €.**

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 75 Seiten. Diese enthalten 9 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten)

1 Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnis und Sachverhalte.....	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage	9
2.2 Gestalt und Form.....	10
2.3 Erschließung	11
2.4 Privatrechtliche Situation.....	12
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2 Bauplanungsrecht	15
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	15
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8 Derzeitige Nutzungen und wirtschaftliche Nachfolgenutzung	15
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2 Fertighäuser der 1970er Jahre	16
3.3 Zweifamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum).....	17
3.4 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum).....	20
3.5 Nebengebäude (Sondereigentum)	20
3.6 Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	20
3.7 Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentums	20
3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	20
4. Beschreibung des Sondereigentums	21
5. Verkehrswertermittlung	26
5.1 Grundstücksdaten.....	26
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	27
5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27
5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	28
5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Grafweg 10“	30
5.3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	30
5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1	31
5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Grafweg 10“	32
5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 1	35
5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hinterland“	41
5.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „B Hinterland“	41
5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	41
5.6 Verkehrswertableitung für das Wohnungseigentum Nr. 1	42
5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	42
5.6.3 Verkehrswert	42

6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	44
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	44
7. Verzeichnis der Anlagen	45
Anlage 7.1: Übersichtskarte.....	im Originalgutachten
Anlage 7.2: Regionalkarte.....	im Originalgutachten
Anlage 7.3: Luftbild.....	im Originalgutachten
Anlage 7.4: Liegenschaftskarte NRW	im Originalgutachten
Anlage 7.5: Fotoübersichtsplan, Darstellung der Bewertungsteilbereiche	im Originalgutachten
Anlage 7.6: Lageplan, Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten.....	im Originalgutachten
Anlage 7.7: Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche.....	im Originalgutachten
Anlage 7.8: Fotos	im Originalgutachten
Anlage 7.9: Wertbeeinflussung durch das Recht in Abteilung II	im Originalgutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus (Komfortfertighäuser der Firma Streif)
Objektadresse:	Grafweg 10 57368 Lennestadt - Maumke
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Grevenbrück Blatt 1344 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung: Grevenbrück Flur 15 Flurstück: 992 Flächengröße: 1.288 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Zwangsversteigerungsabteilung Kölner Straße 104 57368 Lennestadt Auftrag vom 10.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
WEG-Verwalter:	aktuell ist kein Verwalter bestimmt
Eigentümergeinschaft:	insgesamt 2 Wohnungseigentume ¹
Wertermittlungstichtag:	22.06.2024
Qualitätstichtag:	22.06.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

¹ Die Aufteilung der Wohnungseigentume wurde der vorliegenden Teilungserklärung (Nummer 224 der Urkundenrolle für 1984) entnommen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtererstellung eine Abschrift des Wohnungsgrundbuchs Blatt 1344 vom 22.01.2024 zur Verfügung gestellt.

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtererstellung herangezogen:

- Übersichtskarte²
- Straßenkarte (Umgebungskarte)²
- Luftbild²
- aktueller Auszug² aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 02.06.2024
- schriftliche Auskunft vom 02.05.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Lennestadt
- schriftliche Auskunft vom 02.05.2024 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Lennestadt
- schriftliche Auskunft vom 08.05.2024 aus dem Baulastenverzeichnis durch die Stadt Lennestadt
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) in digitaler Form
- schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 26.06.2024
- schriftliche Auskunft vom 27.05.2024 bezüglich der Wohnungsbindung durch die Stadt Lennestadt
- Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 26.04.2024 und 29.04.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für den Kreis Olpe
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6.2 aufgeführten Fachliteratur
- Teilungserklärung (Ur-Nr. 224/1984) nach WEG, Eintragungsbewilligung vom 12.11.1984
- Eintragungsbewilligung vom 28.07.2016 (Ur-Nr. 282/2016) bezüglich der Grunddienstbarkeit
- Telefonische Auskünfte der Eigentümerin
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins.

² Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 29.06.2024.

1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnis und Sachverhalte

Es handelt sich um die leerstehende Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Räumlichkeiten im Untergeschoss des Zweifamilienwohnhauses Grafweg 10 in 57368 Lennestadt – Grevenbrück. In dem Gebäude ist laut Teilungserklärung eine weitere Wohneinheit vorhanden. Gemäß der telefonischen Mitteilung der Eigentümerin befindet sich die Wohnung im Erdgeschoss seit ca. 2,5 Jahren im Leerstand, die Eigentumswohnung im Untergeschoss (Nr.2) wurde bis zum Mai 2024 noch bewohnt. Die zu bewertende Eigentumswohnung wird im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen das Bewertungsobjekt betreffend wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie des Bewertungsobjekts:

- | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ~ 1974 | Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses (Az. 2202/73) vom 11.02.1974 |
| ~ 1974 | Nachtrag zur Errichtung einer Einliegerwohnung im Untergeschoss vom 11.06.1974 |
| ~ 1974 | Rohbauabnahme am 01.08.1974
Schlussabnahme am 12.12.1974 |
| ~ 1984 | Aufteilung der Immobilie in Wohnungseigentum |
| ~ 2016 | Verkauf von Flurstück 953, Bestellung eines Geh- und Fahrrechts für die Eigentümer des Neubaus Hausnummer 8a. |

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen durch den Unterzeichner durchgeführt. Die Besichtigung der Immobilie war in Teilbereichen nur sehr schwierig durchführbar, da eine erhebliche Verwahrlosung aufgrund des langen Leerstands vorhanden ist. Im Untergeschoss und im Spitzboden war aufgrund des abgeschalteten Stroms nur eine Besichtigung mit Hilfe einer Taschenlampe möglich.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i. d. R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i. d. R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollten die (ggf.) bestehen bleibenden Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Wohnungsgrundbuch ist vorliegend neben dem Zwangsversteigerungsvermerk durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht³) in Abteilung II belastet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 7.1 - Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km² leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der waldreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Lennestadt⁴ liegt an der Nahtstelle der Naturparks Ebbegebirge im Westen, Homert und Rothaargebirge im Osten und wird vom Ruhr – Zufluss Lenne durchflossen. Sie ist die bevölkerungsreichste Gemeinde des Kreises Olpe, eingebettet in stiller, waldreicher Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Ortschaften, umgeben von unbelasteter Natur, mit einer Fläche von ca. 135,15 km². Die Stadt Lennestadt ist eine junge Stadt. Sie entstand erst 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung. Sie besteht aus 48 Ortsteilen; zu den ältesten Dörfern Lennestadts zählen Elspe und Ödingen, die beide schon im Jahr 1000 urkundlich erwähnt wurden. In wirtschaftlicher Hinsicht war die Eröffnung der ersten Eisenbahnstrecke, der Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen über Altenhundem nach Siegen im Jahre 1861 von besonderer Bedeutung. Der dadurch in Gang gekommene Strukturwandel hat dazu geführt, dass das eisen-, stahl- und metallverarbeitende Gewerbe sich im heutigen Gebiet der Stadt Lennestadt etablieren konnte und neben dem Maschinenbau auch heute noch Menschen einen Arbeitsplatz bieten kann. Auch der Bergbau im Raum Meggen-

³ Wertbeeinflussung durch das Geh- und Fahrrecht siehe Anlage 7.9.

⁴ Quelle: www.wikipedia.de

Kommunalprofil Lennestadt:
(17.11.2023⁵)

Halberbracht, wo bis 1992 Schwefelkies gefördert wurde, profitierte von der Bahnlinie. Die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Lennestadt beträgt ca. 25.197 (Stand Juni 2024).

Regierungsbezirk Arnsberg
Gemeindetyp:
Kleine Mittelstadt (20.000 – 50.000 Einwohner)

Fläche insgesamt:	13.559 ha
Fläche für Siedlung und Verkehr	1.972 ha
Vegetations- und Gewässerfläche	11.586 ha

Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²):	
Insgesamt	187,0
Siedlungs- und Verkehrsdichte	1.285,6

Bevölkerungsstand:	
Lennestadt insgesamt	25.352

Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner (2018 – 2022):	
Lennestadt insgesamt	- 2,3 %

Bevölkerungsstruktur (Anzahl):	
unter 6	1.418
6 bis unter 18	2.870
18 bis unter 25	1.749
25 bis unter 30	1.446
30 bis unter 40	3.043
40 bis unter 50	2.973
50 bis unter 60	4.097
60 bis unter 65	1.990
65 und mehr	5.766

Bevölkerungsstruktur (in Prozent):	
unter 6	~ 5,8 %
6 bis 18	~ 11,6 %
18 bis 25	~ 7,0 %
25 bis 50	~ 29,1 %
50 bis 65	~ 24,0 %
65 und mehr	~ 22,5 %

Bevölkerungsvorausberechnung:	
1.1.2023 – 1.1.2050	- 16,6 %

Durchschnittliche Wanderungen (2018– 2022):	
Zugezogene insgesamt	1.081
Fortgezogene insgesamt	1.049
Allgemeinbildende Schulen insgesamt:	10.

Ort und Einwohnerzahl:

Maumke⁶ liegt nördlich des Zentralortes Altenhundem und zählt derzeit ca. 2.152 Einwohnern

⁵ Quelle: www.it.nrw.de.

⁶ Quelle: www.wikipedia.de

(Stand Juni 2024). Der Ausländeranteil von 15,2 % ist vergleichsweise hoch, was auf die Zuwanderung von Gastarbeitern zu Zeiten des Bergbaus im benachbarten Meggen beruht. Eine ständige Besiedlung des Talkessels um Maumke ist ab dem 9. Jahrhundert anzunehmen. Zeitweise konnten sich in Maumke die Eisenbearbeitung und das Hüttenwesen etablieren. Es begann um 1750 mit dem „Maumker Hammer“ und endete mit der Schließung des „Walzwerks Christinenhütte“ im Jahr 1929. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Bergdorfes Meggen profitierte Maumke von dem dort beginnenden Bergbau, der einherging mit der Eröffnung der Bahnlinie Ruhr-Sieg-Strecke im Jahr 1861. Der Bergbau kam allerdings im Jahr 1992 zum Erliegen. Stabilisierend wirkte sich aus, dass in anderen Ortsteilen von Lennestadt eine Anzahl mittelständischer Betriebe in den Bereichen Elektrotechnik, Eisen und Metallbe- und -verarbeitung entstanden waren, die neue Beschäftigungsmöglichkeiten boten.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Südwesten: Olpe (ca. 22 km)

im Süden: Siegen (ca. 40 km)

im Westen: Köln (ca. 100 km)

im Norden: Dortmund (ca. 95 km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 135 km entfernt)

Bahnhof:

Lennestadt liegt mit den Bahnhöfen Lennestadt-Altenhündem, Lennestadt-Grevenbrück und Lennestadt-Meggen an der Ruhr-Sieg-Strecke.

Bundesstraße:

B 236 verläuft durch Maumke

Autobahn:

A 45 (Sauerlandlinie) im Westen, Anschluss Olpe und Drolshagen-Wegeringhausen

Flughafen:

Frankfurt a.M. (ca. 180 km entfernt)

Köln (ca. 105 km entfernt)

Dortmund - Wickede (ca. 100 km).

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 7.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt Grafweg 10 liegt südöstlich der Bundesstraße 236 und der „Ruhr-Sieg-Strecke“. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Maumke bzw. im südlich gelegenen Altenhündem oder im nördlich gelegenen Grevenbrück. Die Entfernung zum Ortskern von Altenhündem beträgt

ca. 5 Kilometer, hier gibt es ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Im Oktober 2007 wurde auf einem stillgelegten Teil des umfangreichen Bahngeländes ein neues Einkaufszentrum, das Hundem-Lenne-Center, eröffnet. Weiterhin gibt es in Altenhundem ein Krankenhaus, das St.-Josefs-Hospital. Das Angebot an weiterführenden Schulen bilden ein öffentliches und ein privates Gymnasium und eine Berufsschule (Zweig des Berufskollegs Olpe). In Maumke befindet sich ein katholischer Kindergarten, einzige Schule ist die Franziskus-Schule (ehemals Osterfeld-Grundschule), als Teilstandort der Franziskus-Schule in Meggen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur Kreisverwaltung in Olpe beträgt ca. 30 Fahrminuten.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen in einem durchschnittlichen Wohnumfeld (Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile), als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).

Infrastruktur:

In Grevenbrück bzw. Altenhundem sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Das nächste Krankenhaus (St.-Josefs-Hospital) ist in Altenhundem (ca. 8 km Entfernung).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts im Wesentlichen wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise, im Norden am Wendehammer befindet sich ein Spielplatz.

Beeinträchtigungen:

Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm feststellen.

Topographische Grundstückslage:

Hanglage, von der Straße Grafweg stark ansteigend, östlicher Grundstücksbereich beginnend mit steiler Böschung, anschließend Begradigungsarbeiten (Trassierung).

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 7.4 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 26,5 m
mittlere Breite: ca. 23 m
mittlere Tiefe: 58 m

Grundstücksgrößen:

Flurstück Nr. 992 Größe: 1.288 m²

Bemerkung:

unregelmäßige Grundstücksform.

Himmelsrichtung: Eingang zur verfahrensgegenständigen Eigentumswohnung Nr. 1 an der östlichen und nördlichen Traufseite im Erdgeschoss.

2.3 Erschließung

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert und eingefasst mit Randsteinen, keine Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelfernsehen (Unitymedia).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Zweifamilienhauses, die südliche Gebäudeecke hat einen (graphisch aus Tim-Online ermittelt) Grenzabstand von ca. 0,6 m zur Grenze, wesentlichen Einfriedungen sind dem Bewertungsobjekt nicht zuzurechnen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft vom 26.06.2024 ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Erläuterung zur Erschließung:

Um das Bewertungsgrundstück Flurstück 992 zu befahren oder zu betreten, ist im Nordwesten das angrenzende Flurstück 1013 vom Grafweg aus zunächst zu überqueren. Diese Fläche befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Lennestadt, sondern ist im Privateigentum.

Das in Rede stehende Flurstück 992 grenzt im Südwesten direkt an den Grafweg. Nach diesseitiger Auffassung ist eine Anbindung an den Grafweg in diesem Bereich jedoch aufgrund schwieriger topographischer Grundstücksverhältnisse äußerst kostenintensiv und schwierig zu realisieren.

Gemäß der Recherche bei der Stadtverwaltung Lennestadt ist auf dem Flurstück 1013 keine (Zuwegungs-)Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

Außerdem ergab die Nachfrage beim Amtsgericht Lennestadt, dass auf dem im Grundbuch von Grevenbrück verzeichneten Grundstück Flur 15 Flurstück 1013 keine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten von Flurstück 992 eingetragen ist.

Da die Zufahrt für das Zweifamilienwohnhaus Grafweg 10 als auch für das Wohnhaus Grafweg 8a über diese Fläche führt, ist der Erwerb von Flurstück 1013 durch den potenziellen Erwerber (bzw. Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren) die einfachste Lösung, zumal der aktuelle Grundstückseigentümer der Fläche keinen Nutzen an dieser Fläche hat.

Alternativ wäre für die Grundstücke Flurstück 992 und 953 unbedingt eine Grunddienstbarkeit⁷ (Wegerecht) zu bestellen.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.01.2024 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen im Grundbuch von Grevenbrück Blatt 1344 (Wohnungsgrundbuch):
Bestandsverzeichnis:	66.849/100.000 (sechshundsechzigtausendachthundertneunundvierzig/hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Grevenbrück, Flur 15, Flurstück 992 Gebäude- und Freifläche Grafweg 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Keller- und Erdgeschoss (einschließlich Dachgiebel) mit Kellerraum und Garage – Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 1345) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. November 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 4. Januar 1985.
Abteilung II:	II/1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Grevenbrück Flur 15 Flurstück 953 (Blatt 3276 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 28.07.2016 (UR-Nr. 282/2016, [REDACTED]). Eingetragen in den Blättern 1344 und 1345 am 01.09.2016.
Anmerkung:	Vorgenannte Eintragung ist wertbeeinflussend (vgl. diesbezüglich Ermittlung der Wertbeeinflussung durch das Geh- und Fahrrecht Anlage 7.9).
	II/3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lennestadt, 9 K 1/23). Eingetragen am 23.03.2023.
Anmerkung:	Die vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach Zuschlag gelöscht wird, d.h., das Wohnungseigentum geht diesbezüglich lastenfrei über. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende

⁷ Eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit sichert dem Rechtsinhaber auch die tatsächliche Inanspruchnahme der Fläche zu. Hingegen ermöglicht eine Zuwegungsbaulast dem Berechtigten nicht ohne Weiteres auch den faktischen Gebrauch der Fläche. Mit dieser öffentlich-rechtlichen Baulasterklärung geht der Grundstückseigentümer lediglich die Verpflichtung ein, die Baulastfläche freizuhalten.

Schulden bei einer Preis(erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Beständigkeit“. In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die GEA Group Aktiengesellschaft, vertreten durch die Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH, Wolbecke 1, 57368 Lennestadt.

Durch die Sachtleben Bergbau Verwaltungsgesellschaft wird dem Unterzeichner folgender Sachverhalt mitgeteilt: *„Das o.a. Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Jahre 1933 auf Eisen-, Zink-, Mangan-, Blei- und Kupfererze sowie auf Schwefelkies verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes Konsolidation Sachtleben 1, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Recklinghausen Blatt 3178 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die GEA Group Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (vormals Metallgesellschaft AG, dann mg technologies ag, beide in Frankfurt/Main) ist.*

Nach Überprüfung der uns vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf die o.a. Liegenschaft mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 und §111 BBergG sind somit nicht erforderlich.

Diese Aussage basiert auf der Grundlage unseres aktuellen, mit Sorgfalt erhobenen Kenntnisstandes. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt.

Aus heutiger Sicht ist mit künftigen, bergbaulichen Aktivitäten unsererseits in diesem Bereich nicht zu rechnen.

Der Vollständigkeit halber weisen wir aber darauf hin, dass in Bereichen mit geologischen

Besonderheiten - hier Vererzungen - nicht verzeichneter Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder Schwarzabbau grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden kann.“

Öffentliche Förderung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung der Stadt Lennestadt besteht für die verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung keine Wohnungsbauförderung.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde nicht übergeben.

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärme G) zusammen und löst diese ab.

Der Energieausweis soll für eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Der Kaufinteressent einer Immobilie soll darüber informiert sein, ob er (im Vergleich zum Durchschnitt) ein Gebäude mit hoher oder niedriger Energieeffizienz erwirbt. Ebenso kann der Mietinteressent durch die Angaben im Energieausweis auf die ungefähre Höhe der Nebenkosten schließen.

Das Bewertungsobjekt wurde im Erdgeschoss durch die Erneuerung der Fenster und Türen in 2011 energetisch verbessert.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für das Grundstück liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen durch Baulasten vor.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lennestadt vom 02.05.2024 ist festzuhalten, dass das in Rede stehende Gebäude „Grafweg 10“ nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 10.06.2003) der Stadt Lennestadt ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche und als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen (die Außengrenze der Abgrenzungssatzung verläuft in etwa wie in der Flurkarte Anlage 7.5 dargestellt). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren ist das Restgrundstück nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Lennestadt ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzungen und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (Komfortfertighäuser der Firma Streif, (aufgeteilt in Wohnungseigentum)) bebaut. Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die weitere Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über die Standsicherheit des Gebäudes, die Ursache von Baumängeln und Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, die Bauphysik, den Brandschutz, eventuell vorhandene Umweltgifte, tierische und pflanzliche Schädlinge, den Baugrund, das Grundwasser und Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

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

3.2 Fertighäuser der 1970er Jahre

Man kann grundsätzlich davon ausgehen, dass in Gebäuden aus den 60er, 70er und Anfang der 80er Jahre eine Vielzahl unterschiedlicher Schadstoffe verbaut sind, das betrifft besonders die Fertighäuser. Durch die Möglichkeit der Vorfertigung einzelner Bauelemente wurden herkömmliche massive Baustoffe gegen behandeltes Holz und künstlich hergestellte Plattenwerkstoffe ersetzt. Die Fassaden wurden häufig mit Asbestzementplatten verkleidet. Weiterhin fand dieses krebserzeugende Material seinen Einsatz im Bereich der Abdichtungsmaterialien, Fußbodenbeläge, Kleber und Leichtbauplatten. Asbest ist in Deutschland seit 1993, in der EU seit 2005 verboten.

Durch den Einbau von Spanplatten, die unter Verwendung eines Bindemittels (Kunstharze auf der Basis von Harnstoff-, Melamin-, Phenol-Formaldehydharzen) hergestellt wurden, können auch nach mehreren Jahrzehnten deutlich erhöhte Raumluftkonzentrationen von Formaldehyd in der Innenraumluft nachgewiesen werden.

Durch die mit Holzschutzmitteln behandelten statischen Holzbauteile, Wandverkleidungen und Holzvertäfelungen können sich eine Vielzahl von Holzschutzmittelwirkstoffen wie PCP (Pentachlorphenol), Lindan, DDT und Permethrin in der Raumluft oder im Hausstaub anreichern. Die Liste der potenziellen Schadstoffe in Fertighäusern ist lang.

Zunehmend häufen sich die Probleme durch geruchsintensive Stoffe (z.B. Chloranisole). Werden sie in die Luft freigesetzt, machen sie sich durch einen schimmelig-muffigen Geruch bemerkbar. Dieser hat dazu beigetragen, dass Chloranisole seit kurzem auch mit dem teilweise intensiven Eigengeruch von Fertighäusern älterer Bauart in Verbindung gebracht werden.

Dieser typische „Fertighausgeruch“ ist oftmals so penetrant, dass er in der Kleidung der Bewohner „hängen bleibt“ und noch längere Zeit nach Verlassen des Hauses an der Person wahrnehmbar ist. Ein solcher unangenehmer Geruch kann von den Bewohnern als Belastung empfunden werden und Unwohlsein auslösen, auch wenn eine toxikologisch basierte Gesundheitsgefährdung nicht gegeben ist.

Auf Grund dieser Aspekte sollte vor dem Erwerb eines älteren Fertighauses eine Gebäuediagnostik inkl. aller notwendigen Raumluftuntersuchungen durchgeführt werden (Baubiologische Messtechnik).

3.3 Zweifamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum)

Art des Gebäudes, Baujahr, Modernisierungen, Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Walmdach, vollständig unterkellert
Baujahr:	vgl. diesbezüglich Abs. 1.4 Seite 6
Grundflächenzahl ⁸ (GRZ):	ca. 0,45 (bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl ⁹ (GFZ):	ca. 0,28 (bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche)
Sanierungen/Modernisierungen:	Gemäß den Feststellungen im Ortstermin wurden lediglich die Fenster und Türen im Erdgeschoss modernisiert.
Außenansicht:	Sockel farblich abgesetzt, Erdgeschoss verputzt und gestrichen.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Untergeschoss: Massivbau Erdgeschoss: Fertighaus von STREIF der Typenreihe Komfort
Fertighaushersteller:	Streif Eigenheimbau GmbH Co.KG
Fertighausvertrieb:	NECKERMANN Eigenheim GmbH
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Untergeschossaußenwände:	Mauerwerk Hbl 50/II bzw. Schwerbeton Hbl 25 (30er)
tragende Untergeschossinnenwände:	Mauerwerk Mz 100/II, Hbl 50/II bzw. Schwerbeton Hbl 25 (24er)
nicht tragende Untergeschossinnenwände:	Bauplatten V 25 (11,5er)
Umfassungswände Erdgeschoss:	Außenwände mit Asbestzementplatten von innen nach außen: 18,0 mm Gipskartonplatten 0,1 mm Polyäthylenfolie 90,0 mm Holzfachwerk 80,0 mm Wärmedämmstoff 10,0 mm Holzspanplatten 20,0 mm Distanzleisten 8,0 mm Asbestzementplatten
Innenwände tragend EG:	18,0 mm Gipskartonplatten

⁸ § 19 BauNVO: die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

⁹ § 20 BauNVO: die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

	90,0 mm	Holzfachwerk
	40,0 mm	Wärmedämmstoff
	18,0 mm	Gipskartonplatten
Innenwände nicht tragend EG:	15,0 mm	Gipskartonplatten
	45,0 mm	Holzfachwerk
	40,0 mm	Wärmedämmstoff
	15,0 mm	Gipskartonplatten
Geschossdecken:	<u>Decke über Untergeschoss:</u> Stahlbetondecke	
	<u>Decke über Erdgeschoss:</u>	
	19,0 mm	Holzspanplatten
	180,0 mm	Holzbalken laut Statik
	40,0 mm	Wärmedämmstoff
	19,0 mm	Holzspanplatten
Türen Untergeschoss:	überwiegend Fh-Türen	
Fenster Untergeschoss:	Metallgitterfenster	
Gemeinschaftsräume laut Aufteilungsplänen:	<u>Untergeschoss:</u>	
	<u>Heizung:</u>	
	Bodenbelag:	Estrich
	Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
	Deckenbekleidung:	Betondecke mit Anstrich
	<u>Öllagerraum:</u>	
	Bodenbelag:	Estrich
	Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
	Deckenbekleidung:	Betondecke mit Anstrich

Allgemeine technische Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung, Fabrikat Wolf, Herstellungsjahr 2001, Wärmeleistungsbereich 20-25 kW, Wirkungsgrad 91,6 %

Anmerkung: *Das GEG¹⁰ gilt für Gebäude, die mit Hilfe von Energie beheizt oder gekühlt werden. Das GEG teilt alle Bauten nach ihrer Nutzung in Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es stellt auch unterschiedliche energetische Anforderungen an diese Kategorien und bestimmt auch, wie die entsprechenden Nachweise berechnet werden. In Bezug auf Heizungsanlagen in Gebäuden ist im GEG 2024 folgendes geregelt: Eine neue Heizung darf in einem Gebäude nur eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, wenn sie mindestens 65 Prozent ihrer bereitgestellten Wärme aufgrund erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt oder in ein Gebäudenetz einspeist. Die bisherigen Heizungsbestimmungen sind entfallen (GEG 2024 § 71).*

¹⁰ Die GEG-Bezeichnung lautet: „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“. Die neueste Novelle wird folgendermaßen zitiert: „Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist“. In der Praxis ist die Novelle als „GEG 2024“ bekannt, weil sie größtenteils am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt die Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028.

Heizungsanlagen, die die Vorgaben zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien nicht erfüllen, dürfen eingebaut werden, bis die kommunale Wärmeplanung greift.

Fossile Brennstoffe sind zur Beheizung maximal bis 31. Dezember 2044 erlaubt.

Weiterhin ist geregelt:

Die oberste Geschossdecke oder das Dach muss man normgerecht dämmen.

Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume führen, müssen gedämmt werden.

Für das Bewertungsobjekt gilt:

Die Heizungsanlage muss nicht ausgetauscht werden, nötige Reparaturen an der Heizung können durchgeführt werden.

Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist die oberste Geschossdecke gedämmt.

Warmwasseraufbereitung:

zentral über Heizung, Fabrikat Wolf, Fassungsvermögen 155 Liter, Dauerleistung 32 kW

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung entsprechend dem Baujahr des Gebäudes, je Wohnungseinheit ein Zähler

Wasserinstallation:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Dach

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Walmdach, Firstrichtung Nord-Süd, 28°

Dacheindeckung:

Betondachsteine auf Lattung mit Kunststoffunterbahn

Anmerkung:

Die Dachkonstruktion ist einsehbar, eine Dämmung der Dachflächen ist nicht vorhanden.

Dachentwässerung:

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Kamin:

über dem Dach verschiefert

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Technische Gemeinschaftseinrichtung: keine

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: ausreichend

Baumängel/Bauschäden:
(soweit augenscheinlich
ersichtlich bzw. im Orts-
termin erkennbar) am ge-
meinschaftlichen Eigentum

Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und
Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instand-
haltungsarbeiten fallen, werden hier nicht
berücksichtigt.
Feuchtigkeitsschäden im bergseitigen Bereich.

Anmerkung: Gemäß der telefonischen Mitteilung der Eigentümerin ereignete sich in ca. 2022 ein Defekt der städtischen Wasserleitung im östlichen Grundstücksbereich neben dem Hauseingang (hieraus resultiert noch die Abgrabung neben dem Hauseingang im Osten, vergleiche Fotodokumentation). Die Wasserleitung wurde zeitnah repariert.

3.4 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum)

keine.

3.5 Nebengebäude (Sondereigentum)

keine.

3.6 Gemeinschaftliche Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

Anmerkung: Insgesamt stellt sich die vorhandene Außenanlage der in Rede stehenden Immobilie in einem erheblich vernachlässigten, ungepflegten Zustand dar. Der Blechschuppen an der südwestlichen Gebäudeecke gehört dem Eigentümer des Wohnhauses Grafweg 8a.

- geschotterte Hauszufahrt von der Straße „Grafweg“ bis zum Wohnhaus Grafweg 8a
- Pflasterfläche bis zum Hauseingang der Untergeschosswohnung und Treppenanlage an der nördlichen Gebäudeseite
- östlicher, unbebauter Grundstücksbereich (verschiedene Ebenen trassiert im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Haus Nr. 8a bzw. durch den letzten Bewohner der Erdgeschosswohnung).

3.7 Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentums

Das Bewertungsobjekt Grafweg 10 liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Lennestadt – Maumke mit östlich angrenzenden Waldflächen. Das äußere Erscheinungsbild des Zweifamilienwohnhauses beschreibt sich in einem vernachlässigten, ungepflegten Zustand, es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf. Als Modernisierung ist lediglich der Einbau isolierverglaster Kunststofffenster im Erdgeschoss zu verzeichnen. In wie weit durch den langen Leerstand Schäden im Gebäudeinneren vorhanden sind, kann diesseits aufgrund der zerstörungsfreien (nicht bauteiluntersuchenden) Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Als weiteres wertbeeinflussendes Merkmal ist die 2016 eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu beurteilen.

3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:
(besondere Gebrauchsregelung für Teile
des Grundstücks oder des Gebäudes)

Es besteht zu keinem der Wohnungseigentume
ein Sondernutzungsrecht.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)¹¹ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE¹⁰):

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Bauzeichnungen) ist die Überprüfung der im Grundbuch festgelegten Aufteilung der Miteigentumsanteile mit der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit (RE) keine wesentlichen Abweichungen bestehen.

Von den Miteigentumsanteilen (ME) **abweichenden Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten** (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Gemäß den Mitteilungen der Eigentümerin sind die Kosten für Strom für jedes Wohnungseigentum einzeln ermittelbar (3 Stromzähler sind vorhanden), die Heiz- und Wasserkosten wurden aufgrund fehlender getrennter Verbrauchserfassung für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 2 entsprechend der Wohnflächen gezahlt, die weiteren Verbrauchskosten (z.B. Müllabfuhr etc.) müssen von der Eigentümerin abgeführt werden.

Instandhaltungsrücklage:

Eine Instandhaltungsrücklage wird gemäß der Mitteilung der Eigentümerin nicht gebildet.

Mittels der Instandhaltungsrücklage soll gewährleistet werden, dass erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum jederzeit durchgeführt werden können und somit die Verwahrlosung des gemeinschaftlichen Eigentums verhindert wird.

Nach herrschender Meinung hat die Eigentümergemeinschaft bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und der jährlichen Zuführung dazu einen weiten Ermessensspielraum. Laut Gerichtsurteil ist es ausreichend, wenn bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage die Grenzen des § 28 Abs. 2 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) eingehalten werden.

4. Beschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Gebäude:

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses Grafweg 10, des Weiteren ist dem Sondereigentum die Garage, der dahinter angeordnete Kellerraum und der Flur mit Treppe im Untergeschoss zuzuordnen.

Modernisierungen:

ca. 2011 Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss

Wohn- und Nutzfläche:
(vgl. Anlage 7.7, Seite 59 und 61)

Die Wohnfläche beträgt rd. 162,22 m², die Nutzfläche wurde mit 48,16 m² ermittelt.

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die WoFlV (Wohnflächenverordnung) und die Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrs-

¹¹ Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

wertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.

Die Wohnung hat folgende Räume:

Untergeschoss:

Garage, eigener Keller, Flur

Erdgeschoss:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

Windfang, WC, Diele, Flur, Bad, Schlafen, Wohnen, Küche, Essen

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

Windfang, Bad, Essen, Küche, Schlafen, Wohnen, Arbeitsraum, Balkon

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: (s = straßenseitig, r = rückwärtig, i = innenliegend):

Untergeschoss:

Garage	rd. 18,27 m ² s
Eigener Keller	rd. 18,12 m ² r
Flur	<u>rd. 11,77 m² r</u>
Nutzfläche:	48,16 m ²

Erdgeschoss:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

Windfang	rd. 5,19 m ² r
WC	rd. 2,04 m ² r
Diele	rd. 8,50 m ² i
Flur	rd. 7,65 m ² i
Bad	rd. 5,25 m ² r
Schlafen	rd. 13,34 m ² r
Wohnen	rd. 19,85 m ² s
Küche	rd. 10,28 m ² s
Essen	rd. 10,43 m ² r

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

Windfang	rd. 3,18 m ² r
Bad	rd. 4,06 m ² r
Essen	rd. 10,07 m ² r
Küche	rd. 10,24 m ² r
Schlafen	rd. 13,28 m ² s
Wohnen	rd. 26,59 m ² s
Arbeitsraum	rd. 9,99 m ² s
Balkon	<u>rd. 2,28 m² s</u>
Wohnfläche:	162,22 m ²

Raumhöhen:

Untergeschoss: ca. 2,15 bis 2,20 m

Erdgeschoss: ca. 2,45 m

Grundrissgestaltung:

vgl. Grundrissabbildung in der Anlage 7.6 Seite 52 und 53

Besonnung/Belichtung:

ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge:

Untergeschoss:

Garage: Estrich
Eigener Keller: Estrich
Flur: Laminat

Erdgeschoss:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

Windfang: Fliesen
WC: Fliesen
Diele: Laminat
Flur: Laminat
Bad: PVC-Boden
Schlafen: Laminat
Wohnen: Laminat
Küche: Laminat
Essen: Laminat

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

Windfang: Fliesen
Bad: Fliesen
Essen: Laminat
Küche: Fliesen
Schlafen: Laminat
Wohnen: Parkett
Arbeitsraum: Parkett
Balkon: Fliesen

Innenwandbekleidungen/-ansichten:

Untergeschoss:

Garage: Putz
Eigener Keller: Putz
Flur: Putz

Erdgeschoss:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

Windfang: Raufaser
WC: Fliesen bis ca. 1,0 m,
darüber Raufaser
Diele: Raufaser
Flur: Raufaser
Bad: ohne Bekleidung
Schlafen: Tapete auf Gipskarton
Wohnen: Raufaser
Küche: Raufaser, an Objektwand
Laminatplatten
Essen: Raufaser

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

Windfang: Kellenputz
Bad: Fliesen raumhoch
Essen: Kellenputz
Küche: Raufaser
Schlafen: Raufaser
Wohnen: Kellenputz
Arbeitsraum: Kellenputz
Balkon: Holzgeländer

Deckenbekleidungen/-ansichten:

Untergeschoss:

Garage: Anstrich
Eigener Keller: Anstrich
Flur: Anstrich

Erdgeschoss:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

Windfang:	Anstrich
WC:	Paneele
Diele:	Raufaser
Flur:	Raufaser
Bad:	ohne Bekleidung
Schlafen:	Paneele
Wohnen:	Tapete
Küche:	Tapete
Essen:	Paneele

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

Windfang:	Paneele
Bad:	Paneele
Essen:	Paneele
Küche:	Paneele
Schlafen:	Paneele
Wohnen:	Kellenputz mit Sichtbalken
Arbeitsraum:	wie vor

Anmerkung:

Es ist festzuhalten, dass sich der Zustand der Beläge und Bekleidungen entsprechend dem Baujahr der Immobilie darstellt, eine Modernisierung des überwiegenden Innenausbaus im Erdgeschoss ist erforderlich.

Türen, Garagentor, Fenster und Lüftung

Hauseingänge:

Wohnbereich mit Hauseingang im Osten:

einflügelige Haustür aus Aluminium mit Lichtauschnitt, feststehendes Seitenteil mit gleicher Optik, Eingangspodest aufgrund von Feuchtigkeitsschäden abgängig

Wohnbereich mit Hauseingang im Norden:

einflügelige Haustür aus Aluminium mit Lichtauschnitt, zweistufiges Eingangspodest mit Fliesenbelag

Innentüren Erdgeschoss:

einfache, glatte Zimmertüren, gleiche Zargen, einfache Beschläge, 2 Ganzglastüren, Türen tlw. schon zurückgebaut

Türen Untergeschoss:

alles Fh-Türen

Garagentor:

einfaches Blechtor

Fenster:

isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr November 2011), Metallgitterfenster im Untergeschoss, Innenfensterbänke überwiegend als Holzplatten ausgebildet, Aluminiumabdeckung als Außenfensterbänke, Rollläden aus Kunststoff

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Treppen

Erdgeschossstreppe: einläufige, gerade Stahlbetontreppe mit Anstrich, Stufen Kunststeinbelag, Metallgeländer und -handlauf

Spitzbodentreppe: Holzeinschubtreppe

Sanitärinstallationen und Heizkörper

Heizkörper: Plattenheizkörper bzw. Radiatoren mit Thermostatventilen

Anmerkung:

In einigen Räumen wurden die Heizkörper demontiert (gemäß telefonischer Mitteilung war der Grund hierfür die defekte Wasserleitung und somit kein Wasserdruck auf der Heizung).

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Sanitäre Installation:

WC:
Waschbecken
Sanitärfarbe: weiß

Bad:
Badewanne, keine weiteren Sanitärobjekte vorhanden
Sanitärfarbe: weiß

Bad:
Dusche, WC, Waschbecken
Sanitärfarbe: weiß

Anmerkung:

Das Bad und WC im Wohnungsbereich des östlichen Hauseingangs sind zu erneuern.

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: Markise

Besondere Bauteile im Sondereigentum: Balkon

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:
(soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin erkennbar)

Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.
Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst

nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Baumängel bzw. Bauschäden im Bezug auf die verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 1 festgestellt.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Grundrisse („gefangene“ Räume und Durchgangszimmer)

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses Grafweg 10 ist gekennzeichnet durch eine aus vielen Räumlichkeiten bestehende Grundrisskonzeption, die 2 Wohnungen beinhaltet. Das Sondereigentum wurde lediglich durch den Einbau neuer Fenster modernisiert, so dass ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf besteht. Der Balkon an der westlichen Gebäude-seite bietet einen reizvollen Blick über die Nachbarbebauung.

Die Nachfrage nach vergleichbarem Wohneigentum wird als gegeben eingestuft. Es ist zu vermerken, dass die Gesamtzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr im Kreis Olpe leicht abgenommen hat. Diese Entwicklung spiegelt sich in den detaillierten Analysen des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Olpe wider. Der Rückgang der Kauffallzahlen im Kreis Olpe gegenüber dem Vorjahr (2022) ist mit ca. 10 % - 12 % anzusetzen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für den **66.849/100.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt – Maumke, Grafweg 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (einschließlich Dachgiebel) mit Kellerraum, Flur und integrierter Garage im Untergeschoss, sämtlich im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grevenbrück	1344	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevenbrück	15	992	1.288 m ² .

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht

vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Grafweg 10	Zweifamilienwohnhaus	615 m ²
B Hinterland	Garten	673 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.288 m ² .

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der *“Nachvollziehbarkeit”* dieses Verkehrswertgutachtens.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert
und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentumen werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 25 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des in Rede stehenden Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine differenziert beschriebenen **Vergleichskaufpreise** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung zur Verfügung stehen. Der Unterzeichner hat im Zusammenhang mit der Erstellung des Wertgutachtens eine telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe eingeholt. Demnach liegen für den Bereich des Bewertungsobjekts sowie die (fiktive) Baujahresklasse des Bewertungsobjekts (1975 bis 1984) keine verwendbaren Vergleichskaufpreise vor. Allgemein gilt: Wohnungseigentum spielt vorwiegend im Bereich der größeren Städte eine Rolle als auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. In den ländlich strukturierten Gebieten werden stattdessen bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eher nachgefragt.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹²⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Eine Sachwertermittlung kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

¹²⁾ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Wohnung und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung – bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum – kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und zudem **keine** geeigneten Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Grafweg 10“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** wurde am 02.06.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 22.06.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Beitragszustand	= frei
Geschosszahl	= I
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.288 m ² Bewertungsteilbereich = 615 m ²

5.3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	70,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.06.2024	* 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	* 1,00	
Fläche	300-1.000 m ²	615 m ²	* 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,00 €/m ²	
-------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	70,00 €/m ²	
Fläche	* 615 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 43.050,00 € rd. 43.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert des Bewertungsteilbereichs** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 insgesamt **rd. 43.100,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren eine Veränderung des Bodenrichtwertes nicht vorgenommen wurde als auch auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2021 erfolgte eine Bodenrichtwerterhöhung von 60,00 €/m² auf 65,00 €/m², zum Stichtag 01.01.2022 wurde der Bodenrichtwert auf 70,00 €/m² verändert.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 1** zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 66.849/100.000) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 1** am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	43.100,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	43.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 66.849/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	28.811,92 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 28.811,92 € rd. 28.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** für das **Wohnungseigentum Nr. 1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 insgesamt **28.800,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Grafweg 10“

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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.

5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäude	Mieteinheit	Wohn- fläche (m ²)	An- zahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m ²) bzw. (€/Stk.)	monat- lich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	Wohnungseigen- tum Nr. 1 im EG	79,69		5,85	466,19	5.594,28
		82,53		5,85	482,80	5.793,60
	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		162,22	1,00		988,99	11.867,88

Das Bewertungsobjekt befindet sich zurzeit im Leerstand. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.867,88 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung) – **3.466,00 €**

jährlicher Reinertrag = **8.401,88 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, Seite 31)

2,75 % von **28.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **792,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **7.609,88 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,75 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **36** Jahren Restnutzungsdauer

× **22,670**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **172.515,98 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 31) + **28.800,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 = **201.315,98 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend (vgl. Seite 40) – **47.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend (vgl. Seite 40) – **6.350,66 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 = **147.965,53 €**
rd. **148.000,00 €**

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

Sie orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung im EG	2 Wohnungen × 420,00 €	840,00 €
	Garage	1 Garage × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung im EG	162,22 m ² × 13,80 €/m ²	2.238,64 €
	Garage	1 Garage × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		237,36 €
Summe			3.466,00 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifische Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **2,75%** vor dem Hintergrund der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte („Fertighaus Baujahr 1974“), der Wohnungsgröße und des -zuschnitts sowie der Mietspiegelfortschreibung für angemessen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgenden Sachverhalt wieder:

„Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2023 liegt für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine ausreichende Datenmenge von ausgewerteten Kauffällen mit entsprechenden Angaben der Eigentümer über Wohnfläche, Baujahr und Mietzins als Grundlage für die Ableitung von Liegenschaftszinsen vor. Hierbei wurden die tatsächlichen Mieten anhand der Angaben aus dem Mietspiegel überprüft. Es ergab sich dabei ein gemittelter Abweichungsgrad von ca. 1 %. Der zum 01. März 2021 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für den Kreis Olpe ermöglichte zudem die Ableitung von Liegenschaftszinsen auch für nicht vermietete Objekte auf Grundlage von fiktiven Mieten. Der Mietspiegel ist zum 01.03.2023 fortgeschrieben worden. Die Mieten wurden nach dem Stand vor dem 01.03.2023 abgeleitet.“

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 21.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Grafweg 10

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3		0,7	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,5 %	39,2 %	11,3 %	0,0 %

Anmerkung: Die nachfolgend genannten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

*Anmerkung: Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wurde das **fiktive** und nicht das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies ist notwendig, da aus bewertungstheoretischen Gründen hier die durchgeführten und unterstellten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit zu einer Verjüngung des jeweiligen Gebäudes führen, zu berücksichtigen sind (siehe auch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer).*

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das im Modell zur

Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV21) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus Grafweg 10

Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV21) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich **5,5** Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,5	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		1,5	4,0	

Ausgehend von den **5,5** Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1974 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 36 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 44 Jahre =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Bewertungsobjekt

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

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 Eigentümer mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Wände), Heizkörper (tlw.), Türen (tlw.) sowie des Bades und WC für den Wohnbereich mit Hauseingang im Osten) -47.000,00 € • Kleinstmängelbeseitigung (z.B. Beräumung (Speicher, Garage etc.), Pflegeanstrich Holzgeländer, Unvorhergesehenes) 	-47.000,00 €
Summe	-47.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Herstellung¹³ der Zufahrt vom Grafweg bis zur Grundstücksgrenze Hs. Nr. 8a (Baustelleneinrichtung, Bodenaushub, Frostschutzmaterial einbauen, Pflasterung der Zufahrt, Betonrückenstütze, Bankette herstellen) -6.500,00 € • Verfüllung der Abgrabung im östlichen Grundstücksbereich, zurückschneiden der Sträucher und weitere Pflegemaßnahmen, Unvorhergesehenes -2.000,00 € • Wertminderung durch die fehlende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Höhe des Grundstückswertes von Flurstück 1013 (13 m² x 70,00 €/m²), vgl. Anmerkung Seite 11 -1.000,00 € 	-6.350,66 €
Summe	-6.350,66 €

¹³ Gemäß der Bewilligung vom 28. Juli 2016 (Ur. Nr. 282/2016) in § XI Absatz 2 soll der hergestellte Weg nach Errichtung des Wohnhauses Grafweg 8a auf dem Bewertungsgrundstück gepflastert oder geteert werden und die Eigentümer der Flurstücke 992 und 953 die dadurch entstehenden Kosten jeweils zur Hälfte tragen (vgl. Anlage 7.9).

anteilige Wertbeeinflussung: - 9.500,00 € x 66.849/100.000 = - 6.350,66 €

Zusätzliche Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Mit anderen Worten: die Kosten liegen i.d.R. deutlich oberhalb der Wertminderung und deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen (Kosten ≠ Wert). Bei der Wertermittlung sind die Schadensbeseitigungskosten nur wertorientiert, d. h. in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Kosten wird deshalb eine ergänzende Begutachtung bzw. eine Ermittlung der tatsächlichen Kosten durch Leistungsausschreibung empfohlen.

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Hinterland“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs:

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich um eine nach Westen geneigte, ansteigende ehemalige Waldfläche, welche im Zuge der Baumaßnahme des Wohnhauses Grafweg 8a gerodet wurde. Im Zusammenhang mit der Bautätigkeit erfolgte für beide Grundstücke das Anlegen von Terrassenflächen. Im Westen zum Wohnhaus Grafweg 10 befindet sich eine steile Böschung, welche mit Sträuchern bestockt ist. Die restliche Fläche ist teilweise mit Ginster bewachsen.

Bauplanungsrechtlich liegt der Bewertungsteilbereich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe beziffert den Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs auf 0,70 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bewertungsteilbereich als sog. Hinterland („hausnahes Gartenland“) eingestuft. Als Faustformel gilt gem. Boris.NRW hier ein Betrag von 4 – 12 €/m² (max. 25% des Bodenrichtwertes).

5.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „B Hinterland“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Hinterland“ zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024:

$$673 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 2.692,00 \text{ €}, \text{ mithin}$$

rund 3.000,00 €.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Hinterland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert **keine** evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 1** zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 66.849/100.000) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 66.849/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.005,47 €	

anteiliger Bodenwert	= 2.000,00 € rd. 2.000,00 €	
-----------------------------	---------------------------------------	--

Der **anteilige Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich „B Hinterland“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 insgesamt **2.000,00 €**.

5.6 Verkehrswertableitung für das Wohnungseigentum Nr. 1

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwert-orientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Folgende Einzelwerte für die Bewertungsteilbereiche A und B wurden in den Vorabschnitten ermittelt:

Bewertungsteilbereich	Ertragswert	Vergleichswert
A Grafweg 10	148.000,00 €	
B Hinterland		2.000,00 €
Summe	148.000,00 €	2.000,00 €

5.6.3 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des **66.849/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt - Maumke, Grafweg 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (einschließlich Dachgiebel) mit Kellerraum, Flur und integrierter Garage im Untergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch <i>Grevenbrück</i>	Blatt <i>1344</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Grevenbrück</i>	Flur <i>15</i>	Flurstück <i>992</i>

wird **ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Grevenbrück Blatt 1344** zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2024 mit rund

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstellt wurde.

Freudenberg, den 01. November 2024



Michael Söhler
Michael Söhler

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 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 Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen 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 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt 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 Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

Landesbauordnung (BauO NRW):

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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 weiter Anwendung.

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

GEG:

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

Wohnungseigentumsgesetz – WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr – Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr – Ahrweiler 2024

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2024/2025: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.24.2.0“ (Stand Mai 2024) erstellt.

7. Verzeichnis der Anlagen

7.1	Übersichtskarte	Maßstab ~ 1: 200.000
7.2	Regionalkarte	Maßstab ~ 1: 20.000
7.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 1.000
7.4	Liegenschaftskarte NRW	Maßstab ~ 1: 500
7.5	Fotoübersichtsplan, Darstellung der Bewertungsteilbereiche	
7.6	Lageplan, Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten	
7.7	Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche	
7.8	Fotos	
7.9	Wertbeeinflussung durch das Recht in Abteilung II	