



Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt

Thomas Feldmann

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für bebaute und unbebaute
Grundstücke, für Mieten und
Pachten und für Schäden
an Gebäuden
Mitglied im Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis
Olpe

Martinstraße 19-21
57462 Olpe
Telefon 02761-8276006
Telefax 02761-1712
info@feldmann-sv.de
www.feldmann-sv.de

Datum: 19. September 2024
AZ-AG: 9 K 3/24
AZ-SV: 355/2024

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
D-57368 Lennestadt-Grevenbrück, Hofstraße 8



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 21.08.2024

196.000,00 €

Ausfertigung: Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	3
2. Literaturverzeichnis	3
3. Allgemeine Angaben.....	4
4. Grundstück	5
4.1. Lagemerkmale	5
4.1.1. Makrolage	5
4.1.2. Mikrolage.....	5
4.1.3. Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe)	5
4.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)	6
4.3. Erschließung	6
4.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	6
4.5. Flächennutzungsplan	6
4.6. Bebauungsplan	7
4.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen	7
4.8. Grundbuch	7
4.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens	7
4.10. Baulastenverzeichnis	7
4.11. Denkmalschutz.....	8
4.12. Wasserschutz.....	8
4.13. Altlasten	8
4.14. Immissionen	8
4.15. Bergbau.....	8
4.16. Privatrechtliche Situation.....	8
5. Objektbeschreibung / Außenanlagen	8
5.1. Objektart.....	8
5.2. Baujahr	8
5.3. Nutzung	8
5.4. Flächen- und Maßangaben	8
5.4.1. Bebaute Flächen	8
5.4.2. Wohnflächen	9
5.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung	9
5.6. Ausführung und Ausstattung.....	9
5.7. Technische Ausstattung.....	9
5.8. Energetische Bauqualität	10
5.9. Barrierefreiheit.....	10
5.10. Außenanlagen	10
5.11. Bauschäden/Baumängel	10
5.12. Modernisierungen	11
5.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	11
5.14. Drittverwendungsmöglichkeiten	11
5.15. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale	11
6. Verkehrswert	11
6.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen	11
6.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	12
7. Berechnungen	15
7.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	15
7.2. Bodenwertermittlung	17
7.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	17
7.4. Ertragswertberechnung	22
7.5. Under-Rent-Berechnung	23
7.6. Verkehrswertfeststellung mit Begründung	23

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten sind

2. Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10., vollständig überarbeitete Auflage 2023
- (2) Petersen
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon
Wertermittlung von Grundstücken
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2024
- (5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- (6) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/2021
Ein- u. Mehrfamilienhäuser
22. Auflage
- (7) Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. neu bearbeitete Auflage 2022
- (8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de
- (9) Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

3. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Kölner Straße 104 57368 Lennestadt
Auftrag vom:	01.07.2024
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 6-Familienhaus Hofstraße 8, 57368 Lennestadt-Grevenbrück
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Eigentümer gem. Grundbuch:	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
Art des Bewertungsobjekts:	Zweigeschossiges, voll unterkellertes 6-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Baujahr: vermutlich 1952 Anzahl Wohnungen: 6 Wohnfläche: ca. 338 m ²
Objektadresse:	Hofstraße 8, 57368 Lennestadt-Grevenbrück
Grundbuch:	Amtsgericht Lennestadt, Grundbuch von Grevenbrück, Blatt 667
Grundstücksgröße:	613 m ² (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Grevenbrück, Flur 5, Flurstück 421
Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	1. Grundbuchauszug 2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 3. Baulastenauskunft der Stadt Lennestadt 4. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Lennestadt 5. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Lennestadt 6. Grundstücksmarktbericht 2024 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2024
Wertermittlungstichtag:	21.08.2024
Qualitätstichtag:	21.08.2024
Umfang der Ortsbesichtigung:	Die Wohnungen im EG, OG und DG (jeweils links) und die dazugehörigen Kellerräume und Gemeinschaftsräume konnten besichtigt werden. Alle anderen Wohnungen und Räume waren nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin: 


Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)

Wertbestimmendes Verfahren: Ertragswertverfahren

4. Grundstück

4.1. **Lagemerkmale**

4.1.1. **Makrolage**

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. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Aufgrund der Lage im Sauerland mit seinen Bergen, Seen und Wäldern ist der Tourismus für den Kreis Olpe ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet (Dortmund 75 km) und die Nähe zu Holland wird die Region gerne als Naherholungsziel genutzt.

Die Stadt Lennestadt hat ca. 25.000 Einwohner und liegt im östlichen Bereich des Kreises Olpe. 1969 wurde die Stadt - im Rahmen der kommunalen Neugliederung - aus 48 Ortschaften gegründet. Sie ist die bevölkerungsreichste Gemeinde im Kreis Olpe.

4.1.2. **Mikrolage**

Das Objekt liegt im Ortsteil Grevenbrück. Grevenbrück hat ca. 3.670 Einwohner. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Stadtzentrum von Grevenbrück ist ca. 1 Autominute entfernt. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als befriedigend einzustufen. Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in ca. 2 Minuten zu erreichen.

Kindergärten sind in Grevenbrück vorhanden. Eine Grundschule, eine Realschule und eine Förderschule sind ebenfalls vor Ort. Weiterführende Schulen gibt es in Altenhundem, Finnentrop, Attendorn und Olpe. Die Universität Siegen ist ca. 50 Autominuten entfernt.

Grevenbrück verfügt über ausreichend Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens kann problemlos gedeckt werden. Ein Discounter ist in ca. 2 Autominuten zu erreichen.

4.1.3. **Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe)¹**

Der Immobilienmarkt in Hinsicht auf Wohnimmobilien lässt an Dynamik nach. Zinsen, Energiekosten, Lebenshaltungskosten und die damit einhergehende Frage nach den richtigen und machbaren Heizsystemen dämpfen den Markt. Trotzdem ist die Nachfrage nach Wohnhäusern noch größer als das Angebot.

¹ Quelle: „Überblick in Zahlen 2023“, IHK Siegen

Übersicht Bevölkerung nach Altersgruppen:

0 bis unter 15 Jahre	14,4%
15 bis unter 20 Jahre	5,0%
20 bis unter 25 Jahre	5,2%
25 bis unter 40 Jahre	17,7%
40 bis unter 65 Jahre	36,4%
65 und mehr Jahre	21,4%

Demografische Entwicklung: Die demographische Entwicklung der gegenwärtigen Bevölkerung ohne Betrachtung der Zu- und Abwanderungen (Analysevariante oder natürliche Bevölkerungsentwicklung) würde bis zum Jahr 2030 zu einer Bevölkerungsabnahme führen. Die in Zukunft zu erwartenden Wanderungsverluste werden den „natürlichen“ Bevölkerungsrückgang weiter verstärken. Die Wohnbevölkerung im Kreis Olpe nimmt bis 2030 ab. Die Differenzierung nach den verschiedenen Altersgruppen im Kreis Olpe zeigt, dass die jüngeren Altersgruppen, die heute am stärksten besetzt sind, an Bedeutung verlieren. Zuwächse haben nur die älteren Jahrgänge (60 bis 80-Jährige und über 80-Jährige) zu erwarten. Dabei wird die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen im Jahr 2030 auf dem ersten Platz liegen.

Für den Wohnungsmarkt im Kreis Olpe sind von dieser Bevölkerungsentwicklung starke Veränderungen zu erwarten. Die jüngeren Altersgruppen, die die mobileren und damit auch auf dem Wohnungsmarkt nachfragestärkeren Bevölkerungsgruppen sind, nehmen im Kreis Olpe deutlich ab. Bis zum Jahr 2050 wird sich diese Entwicklung beschleunigt fortsetzen.

4.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen fast regelmäßigen, quadratischen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Hofstraße“.

Grundstücksfront: ca. 28 m

Grundstückstiefe: ca. 25 m im Mittel

Topografie: leicht nach Westen geneigt

Gründungsverhältnisse: Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

4.3. Erschließung

Straße: Die „Hofstraße“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Gas-, Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder Straßenbaubeiträge nach dem KAG NRW lasten nicht auf dem Grundstück. Die Anschlussbeiträge sind erledigt².

4.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

4.5. Flächennutzungsplan³

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

² lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 26.07.2024

³ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 26.07.2024

4.6. Bebauungsplan⁴

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. 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. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen⁵

Das Grundstück liegt innerhalb der Satzung Grevenbrück.

4.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Lennestadt, Grundbuch von Grevenbrück, Blatt 667:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1		Grevenbrück	5	421	Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Hofstraße 8		6	13

Abteilung II:

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lennestadt, 9 K 3/24). Eingetragen am 24.04.2024.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind – in aller Regel – nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Fazit: Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 4 ist nicht wertbeeinflussend.

4.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde nur teilweise geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gegeben ist.

4.10. Baulastenverzeichnis⁶

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lennestadt eingetragen.

⁴ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 26.07.2024

⁵ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 26.07.2024

⁶ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 29.07.2024

4.11. Denkmalschutz⁷

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Lennestadt eingetragen.

4.12. Wasserschutz⁸

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4.13. Altlasten⁹

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreis Olpe eingetragen. Es wird daher unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

4.14. Immissionen

Keine Besonderheiten.

4.15. Bergbau¹⁰

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

4.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 4.7. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

Mietvertragliche Bindungen bestehen derzeit nicht. Die damaligen Mietverträge liegen mir teilweise vor.

5. Objektbeschreibung / Außenanlagen

Vorbemerkung: Die Stadt Lennestadt verfügt über keine Bauakte und auch die Eigentümer haben keine Bauunterlagen wie Grundrisse, Berechnungen oder Baubeschreibungen. Daher kann nur auf die Inaugenscheinnahme zurückgegriffen werden.

5.1. Objektart

Zweigeschossiges, voll unterkellertes 6-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Baujahr

Das Baujahr des zu bewertenden Objekts ist nicht bekannt. Laut Katasteramt erfolgte die Einmessung am 25.02.1953. Somit ist von einem Baujahr 1952 auszugehen.

5.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

5.4. Flächen- und Maßangaben

Vorbemerkung: Die Flächen wurden teilweise der Liegenschaftskarte entnommen und teilweise selbst berechnet bzw. geschätzt. Sie weichen zum Teil von den bestehenden DIN-Vorschriften ab und dienen nur dieser Wertermittlung.

5.4.1. Bebaute Flächen

ca. 141 m²

⁷ lt. Internetrecherche vom 18.09.2024

⁸ gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 18.09.2024

⁹ lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 18.09.2024

¹⁰ gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)

5.4.2. Wohnflächen

EG links:	ca. 60 m ²
EG rechts:	ca. 60 m ²
OG links:	ca. 60 m ²
OG rechts:	ca. 60 m ²
DG links:	ca. 49 m ²
DG rechts:	ca. 49 m ²
Summe:	ca. 338 m ²

5.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung

Kleinteilige Grundrissgestaltung mit teilweise gefangenen Räumen. Die Wohnungen verfügen über keinen Balkon.

5.6. Ausführung und Ausstattung¹¹

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Vermutlich Kiesbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz und Sockelputz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton
Treppen:	Stahlbetontreppen
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach Dachform: Satteldach mit Dachaufbauten Dacheindeckung: Betondachsteine Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech
Fenster/Rolläden:	Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster Rolläden sind nicht vorhanden
Türen:	Überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz
Bodenbeläge:	Keramische Platten, Laminat, Betonwerkstein, Estrich ohne Anstrich
Wände u. Decken:	Überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Jede Wohnung verfügt über ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
Sonstiges:	Zwei Schuppen im Garten

5.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Drei Wohnungen verfügen über eine Gas-Etagen-Heizung. Zwei Wohnungen werden mit Festbrennstofföfen beheizt und eine Wohnung verfügt über eine Elektroheizung.
Warmwasser:	Dezentral elektrisch

¹¹ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen und teilweise den Angaben des Eigentümers.

Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation

5.8. Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauch des Gebäudes ist nicht bekannt, ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse H bis I zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt:



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

B - EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C - Niedrigenergiehaus: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die EnEV-2002/2007 Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

5.9. Barrierefreiheit

Nicht gegeben

5.10. Außenanlagen

Pflasterflächen, Terrassenflächen, unbefestigte Flächen

5.11. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich wie folgt zu erkennen:

- Feuchtigkeit im Mauerwerk des Kellergeschosses

5.12. Modernisierungen¹²

Modernisierungen wurden im Rahmen der Instandhaltung immer mal wieder ausgeführt. Im Jahr 2010 wurden die Fenster ausgetauscht.

5.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 6-Familienhaus im südlichen Bereich von Grevenbrück. Die von mir besichtigten Wohnungen befinden sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Zum Zustand der nicht besichtigten Wohnungen kann keine Aussage getroffen werden. Instandhaltungsarbeiten wurden teilweise durchgeführt. Die derzeitige Nachfragesituation lässt an Dynamik nach, ist aber noch immer gegeben. Die Marktfähigkeit wird als befriedigend eingeschätzt.

5.14. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

5.15. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale

Die demographische Entwicklung der gegenwärtigen Bevölkerung ohne Betrachtung der Zu- und Abwanderungen (Analysevariante oder natürliche Bevölkerungsentwicklung) würde bis zum Jahr 2030 zu einer Bevölkerungsabnahme führen. Die in Zukunft zu erwartenden Wanderungsverluste werden den „natürlichen“ Bevölkerungsrückgang weiter verstärken. Die Wohnbevölkerung im Kreis Olpe nimmt bis 2030 ab. Die Differenzierung nach den verschiedenen Altersgruppen im Kreis Olpe zeigt, dass die jüngeren Altersgruppen, die heute am stärksten besetzt sind, an Bedeutung verlieren. Zuwächse haben nur die älteren Jahrgänge (60 bis 80-Jährige und über 80-Jährige) zu erwarten. Dabei wird die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen im Jahr 2030 auf dem ersten Platz liegen.

Für den Wohnungsmarkt im Kreis Olpe sind von dieser Bevölkerungsentwicklung starke Veränderungen zu erwarten. Die jüngeren Altersgruppen, die die mobileren und damit auch auf dem Wohnungsmarkt nachfragestärkeren Bevölkerungsgruppen sind, nehmen im Kreis Olpe deutlich ab. Bis zum Jahr 2050 wird sich diese Entwicklung beschleunigt fortsetzen.

6. Verkehrswert

6.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen

¹² It. Auskunft des Eigentümers

der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

6.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.¹³ Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹⁴

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die

¹³ Vgl. § 6 ImmoWertV

¹⁴ Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹⁵

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.¹⁶

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹⁷

Das Vergleichsverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog.

¹⁵ Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV

¹⁶ Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁷ Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹⁸

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁹

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.²⁰

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels

¹⁸ Vgl. § 10 ImmoWertV

¹⁹ Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

²⁰ Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen²¹.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zu Renditezwecken nachgefragt werden am Ertragswert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein 6-Familienhaus zu bewerten. Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Renditeerzielung nachgefragt. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Ertragswert abzuleiten.

7. Berechnungen

7.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

²¹ Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Lennestadt
Gemarkungsname	Grevenbrück
Ortsteil	Grevenbrück
Bodenrichtwertnummer	605
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m ²
Lagebeurteilung	3
Freies Feld	Region II

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

7.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	21.08.2024
Fläche	613 m ²
baureifes Land	ja
Nutzungsart	gem. Baufläche
Bauweise	offen
Vollgeschoss	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 80,00 €

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück. Somit muß der Richtwert nicht angepasst werden.

vorläufiger Bodenwert: 49.040,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 49.000,00 €

7.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Flächen

Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Sie wurden auf Plausibilität geprüft.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Derzeit ist keine Wohnung vermietet. Die Wohnungen waren für 5,70 €/m² bis 6,80 €/m² vermietet.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag: Die Wohnungsmieten ergeben sich aus den Angaben des „Qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum Kreis Olpe 2023“. Angaben zur Ausstattung etc. konnten bei der Berechnung berücksichtigt werden. Es ergibt sich eine Mietspanne von 4,32 €/m² bis 5,82 €/m². Die mittlere monatliche Vergleichsmiete beträgt 5,04 €/m² bis 5,07 €/m². Die rechten Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Daher kann über den Zustand keine Angabe gemacht werden. Die Miete wird daher aufgrund der vorhandenen Daten geschätzt. Ein Ansatz von 5,50 €/m² als durchschnittliche Miete (Mischkalkulation) ist angemessen und marktgerecht.

Das Objekt verfügt über 4 PKW-Einstellplätze. Sie werden anhand von Vergleichspreisen mit jeweils 15,00 € angesetzt.

Somit ergibt sich folgender Mietansatz:

Geschoss	m² / Stck.	Miete/m²	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG (links)	60,00	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
EG (rechts)	60,00	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
OG (links)	60,00	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
OG (rechts)	60,00	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
DG (links)	49,00	5,50 €	269,50 €	3.234,00 €
DG (rechts)	49,00	5,50 €	269,50 €	3.234,00 €
Stellplätze	4,00	15,00 €	60,00 €	720,00 €
Gesamt			1.919,00 €	23.028,00 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV und Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten werden konform zum Ertragswertmodell angesetzt, welches für die Ableitung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde. Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich demnach wie folgt:

Verwaltungskosten je Wohnung:	351,00 €
Verwaltungskosten je Stellplatz:	46,00 €
Instandhaltungskosten je m ² -Wohnfläche:	13,80 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz:	104,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnungen/Garagen):	2 %

Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt „Wohn- und Geschäftsgrundstücke“ keinen eigenen Liegenschaftszins veröffentlicht. In der Literatur findet man Liegenschaftszinssätze von 2,5 % bis 5,5 %.

Eine Einstufung erfolgt u. a. gem. folgendem Schema/Gewichtung:

Risikofaktor R	Ausprägung und >>Noten<< N _R			Gewicht W _R	>>Note<< N _R	W _R *N _R
	0	1	2			
Lage	Sehr gut	Gut/Mittel	Schlecht	0,30	1,00	0,30
Gestaltung der Mietverträge	Indexiert, langfristig, vermieterfreundlich	Indexiert	Kurzfristig/nicht vorhanden	0,10	2,00	0,20
Bonität der Mieter	Zweifelsfrei	Normal	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben	0,10	2,00	0,20
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Wenig überzeugend	0,10	1,00	0,10
Drittverwendungsmöglichkeit	Sehr gut	Gut/Mittel	Gering	0,10	2,00	0,20
Restnutzungsdauer	>50 Jahre	50-30 Jahre	<30 Jahre	0,05	2,00	0,10
Marktsituation	Steigend, Nachfrage größer als das Angebot	Stabil	Sinkende Mieten, Angebot größer als die Nachfrage	0,10	1,00	0,10
Beeinflussung durch Denkmalschutz	Keine	Teilweise	Stark	0,10	0,00	0,00
Größe des Objekts	Für die Objekart typische Größe	Kleiner als typisch	Größer als typisch	0,05	0,00	0,00
Kontrolle/Summe:				1,00		1,20

Liegenschaftszins min. 2,50 %
 Liegenschaftszins max. 5,50 %
 Liegenschaftszins angepasst 4,30 %

$$LZ = LZ_{\min} + \sum_{R=1}^8 N_R \cdot W_R \cdot \frac{LZ_{\max} - LZ_{\min}}{2}$$

Aufgrund des oben dargestellten Schemas und vergleichbarer Städte/Kreise die Liegenschaftszinssätze herausgeben und aufgrund der guten Lage wird ein Liegenschaftszins von rd. 4,30 % angesetzt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene

Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Modernisierungen wurden teilweise durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Das Baujahr wurde auf 1952 geschätzt. Aufgrund der teilweise durchgeführten Modernisierungen wird ein kleiner Modernisierungsgrad vergeben. Somit ergibt sich nach dem Modell der AGVGA, bei einem Baujahr 1952, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr 1964.

Barwertfaktor/Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der Barwertfaktor einer jährlichen, nachschüssigen Zeitrente. Der Vervielfältiger findet insbesondere im Ertragswertverfahren Anwendung, um den um den Bodenwert verminderten Reinertrag der baulichen Anlagen zu kapitalisieren. Er ist mit dem Wert anzusetzen, der sich finanzmathematisch in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

wobei

q = Zinsfaktor = 1 + p

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren (Perioden)

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können, durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen

wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
 - die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
 - die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile
- zu berücksichtigen.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf § 47 ImmoWertV verwiesen.

Eine genaue Abschätzung der Wertminderung von Baumängel/Bauschäden ist nur durch das Einschalten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden oder durch die Ausschreibung und Angebotseinholung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann lediglich ein pauschaler Ansatz erfolgen, der mit entsprechender Ungenauigkeit behaftet ist. Die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus beeinflussen die festgestellten Werte entsprechend.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich Bauschäden/Baumängel erkannt werden. Ein Wertansatz kann nur grob überschlägig erfolgen. Er wird mit 4.000,00 € in Ansatz gebracht.

Sonstige besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale konnten nicht festgestellt werden.

7.4. Ertragswertberechnung

Basisdaten Wertermittlungsobjekt					
Jahr der Wertermittlung				2024	
Baujahr des Wertermittlungsobjekts				1952	
Bewertungsrelevantes Baujahr				1964	
Gesamtnutzungsdauer (GND)				80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)				20 Jahre	
Wohnfläche				338 m ²	
Stellplätze				4 Stck.	
Liegenschaftszins				4,3%	

Berechnung					
Geschoss	Flächenart	m² / Stck.	Miete/m²	Miete/mtl.	Miete/Jahr
EG (links)	Wohnfläche	60,00 m ²	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
EG (rechts)	Wohnfläche	60,00 m ²	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
OG (links)	Wohnfläche	60,00 m ²	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
OG (rechts)	Wohnfläche	60,00 m ²	5,50 €	330,00 €	3.960,00 €
DG (links)	Wohnfläche	49,00 m ²	5,50 €	269,50 €	3.234,00 €
DG (rechts)	Wohnfläche	49,00 m ²	5,50 €	269,50 €	3.234,00 €
Stellplätze	Parkfläche	4 Stck.	15,00 €	60,00 €	720,00 €
Gesamt				1.919,00 €	23.028,00 €
Rohertrag					23.028,00 €

Bewirtschaftungskosten					
Verwaltung:					
Geschoss	%/Stck.	Miete/Jahr	€/Jahr		
EG/OG/DG	6 Stück	351,00 €	2.106,00 €		
Stellplätze	4 Stück	46,00 €	184,00 €		
Gesamt			2.290,00 €	2.290,00 €	
Instandhaltung:					
Geschoss	m² / Stck.	€/m²/Jahr	€/Jahr		
EG/OG/DG	338,00 m ²	13,80 €	4.664,40 €		
Stellplätze	4,00 m ²	104,00 €	416,00 €		
Gesamt			5.080,40 €	5.080,40 €	
Mietausfallwagnis:					
Ansatz	von EUR	Summe			
2%	23.028,00 €	460,56 €	460,56 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten				7.830,96 €	
Jährlicher Reinertrag (= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten)					15.197,04 €
Reinertragsanteil des Bodens (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)			4,3%	2.107,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen (= Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens)					13.090,04 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer			20 Jahre	13,24	
Ertragswert der baulichen Anlagen (= Ertrag der baul. Anlagen x Vervielfältiger)					173.312,13 €
Bodenwertanteil				49.000,00 €	
Wertminderung wegen Bauschäden				-4.000,00 €	
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks					218.312,13 €
Der Ertragswert des Grundstücks beträgt rd.					218.000,00 €

7.5. Under-Rent-Berechnung

Die Wohnungen sind zurzeit nicht vermietet. Um dem gerecht zu werden, muss ein Under-Rent gerechnet werden. Die Vermarktungszeit wird aufgrund der guten Nachfrage auf 1 Jahr geschätzt.

Berechnung:

Under-Rented-Situation					
Geschoss	Mietsituation	m ² / Stck.	Miete/m ²	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG/OG(DG)	Nicht vermietet	338,00 m ²	5,50 €	1.859,00 €	22.308,00 €
Stellplätze	Nicht vermietet	4 Stck.	15,00 €	60,00 €	720,00 €
Gesamt				1.919,00 €	23.028,00 €

Jahre	1 Jahre
Liegenschaftszins	4,30%
Vervielfältiger	0,96

Under-Rented-Situation

22.106,88 €

Somit wurde ein Under-Rent von rd. 22.000,00 € berechnet.

7.6. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Ertragswert:	218.000,00 €
Under-Rent:	-22.000,00 €
Ergebnis:	196.000,00 €

Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstückslage wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag mit

196.000,00 €

ermittelt.

Eine Plausibilisierung fand im Rahmen von bekannten Kaufpreisen und einem Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statt. Angaben zu den einzelnen Objekten können aus Datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Die Anzahl der ausgewerteten Objekte ist gering und daher statistisch nicht aussagekräftig.

Das Gutachten wurde von mir aufgrund der Besichtigung und der sorgfältigen Prüfung der mir ausgehändigten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Olpe, den 19. September 2024

Thomas Feldmann



von der DIAZert der Dia Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-IB-143

Recognised European Valuer
Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/2022/42
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027



© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagenverzeichnis

Seite

Anlage 1	Fotodokumentation	26
Anlage 2	Übersichtskarte	39
Anlage 3	Karte von Lennestadt-Grevenbrück.....	40
Anlage 4	Luftbild	41
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	42

Anlage 1 Fotodokumentation



Front-/Seitenansicht



Front-/Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Rück-/Seitenansicht



Garten



Küche EG Wohnung links



Zimmer EG Wohnung links



Zimmer EG Wohnung links



Bad EG Wohnung links



Treppenhaus



Bad OG Wohnung links



Zimmer OG Wohnung links



Küche OG Wohnung links



Zimmer OG Wohnung links



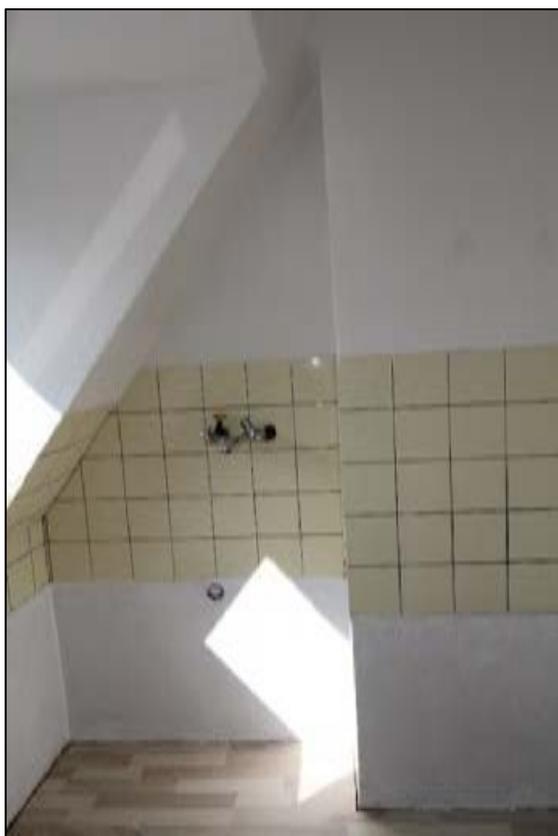
Bad DG Wohnung links



Zimmer DG Wohnung links



Zimmer DG Wohnung links



Küche DG Wohnung links



Elektronterverteilung



Etagenheizungen



Keller



Waschküche

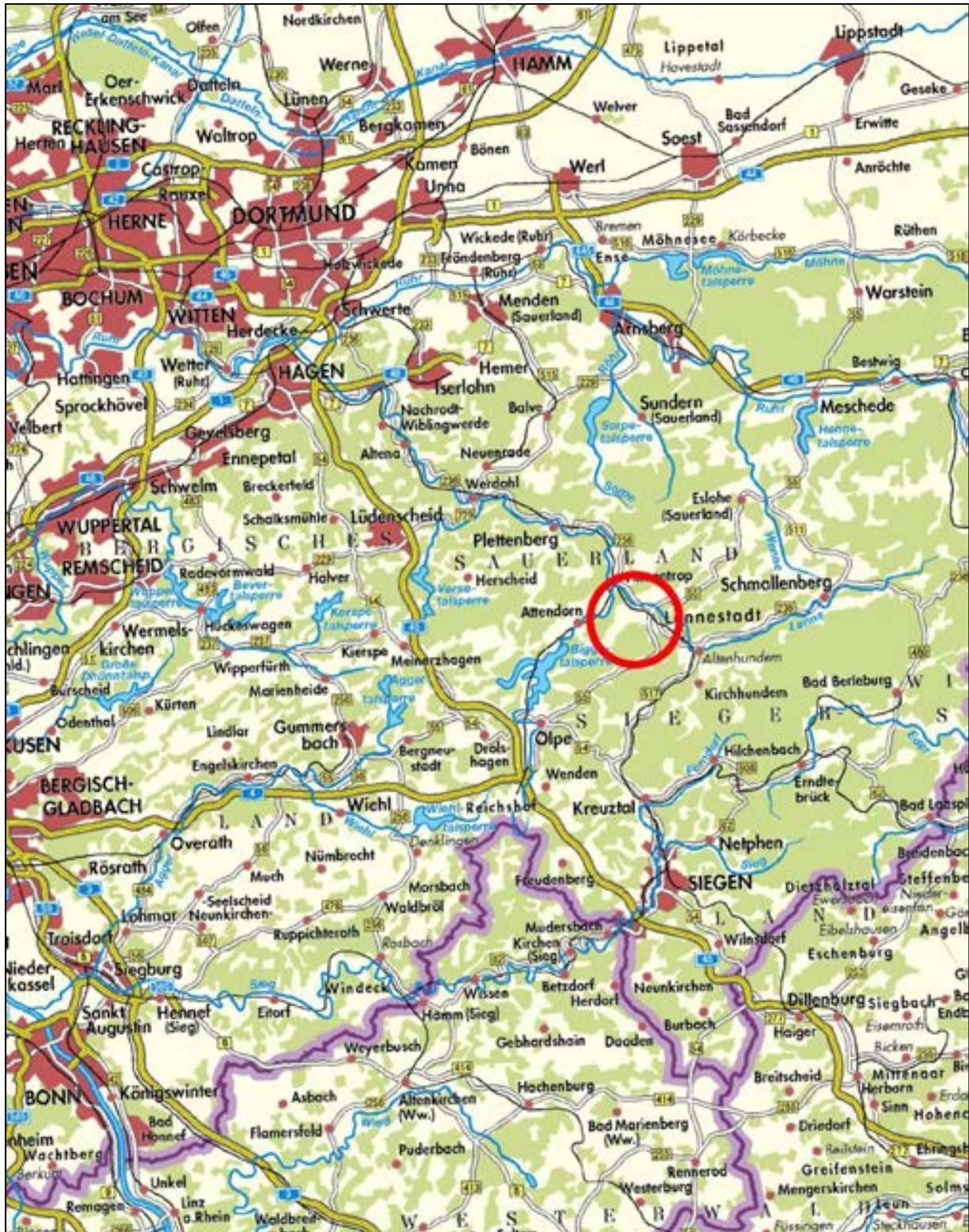


Keller



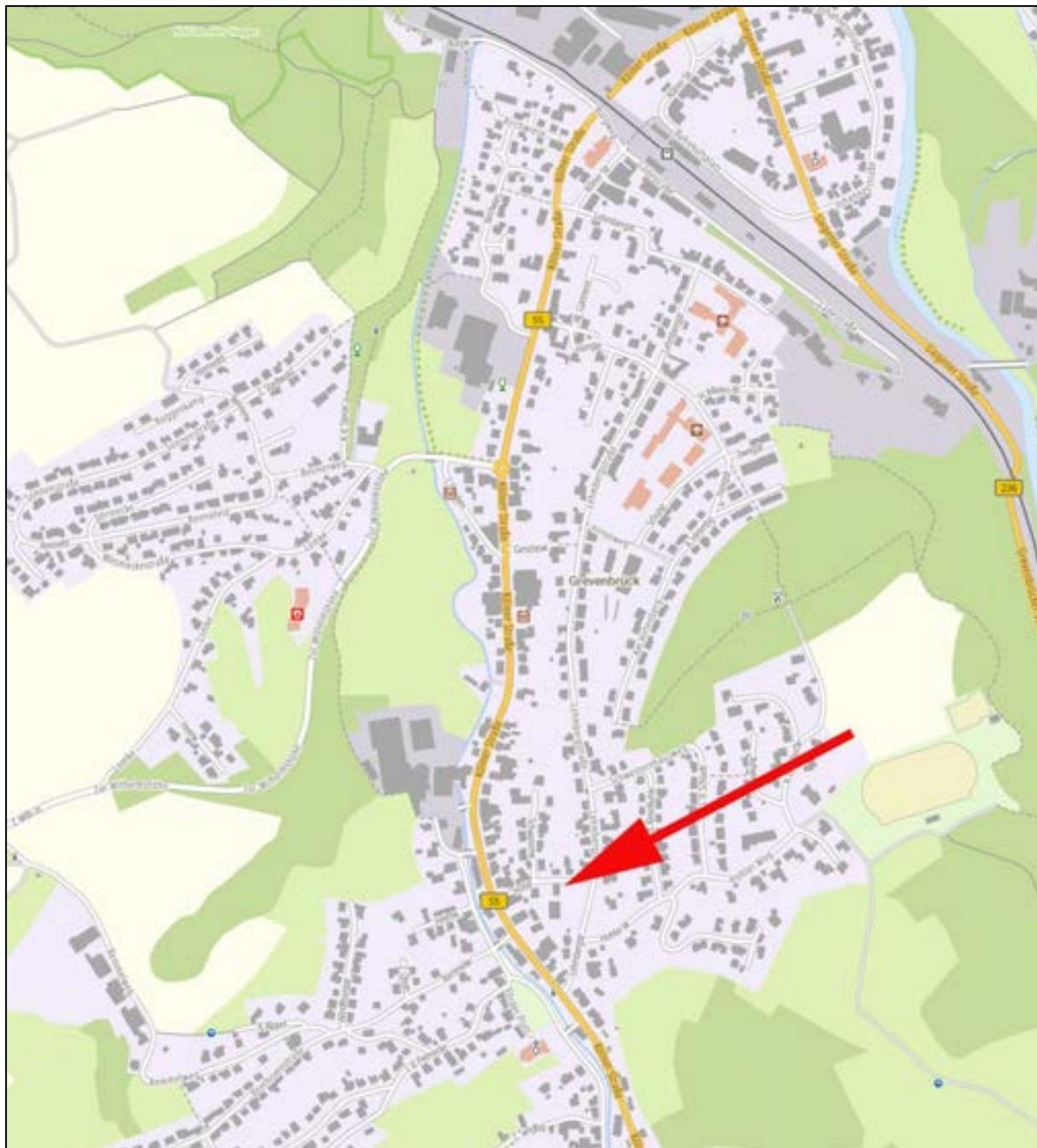
Kellerflur

Anlage 2 Übersichtskarte



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 3 Karte von Lennestadt-Grevenbrück



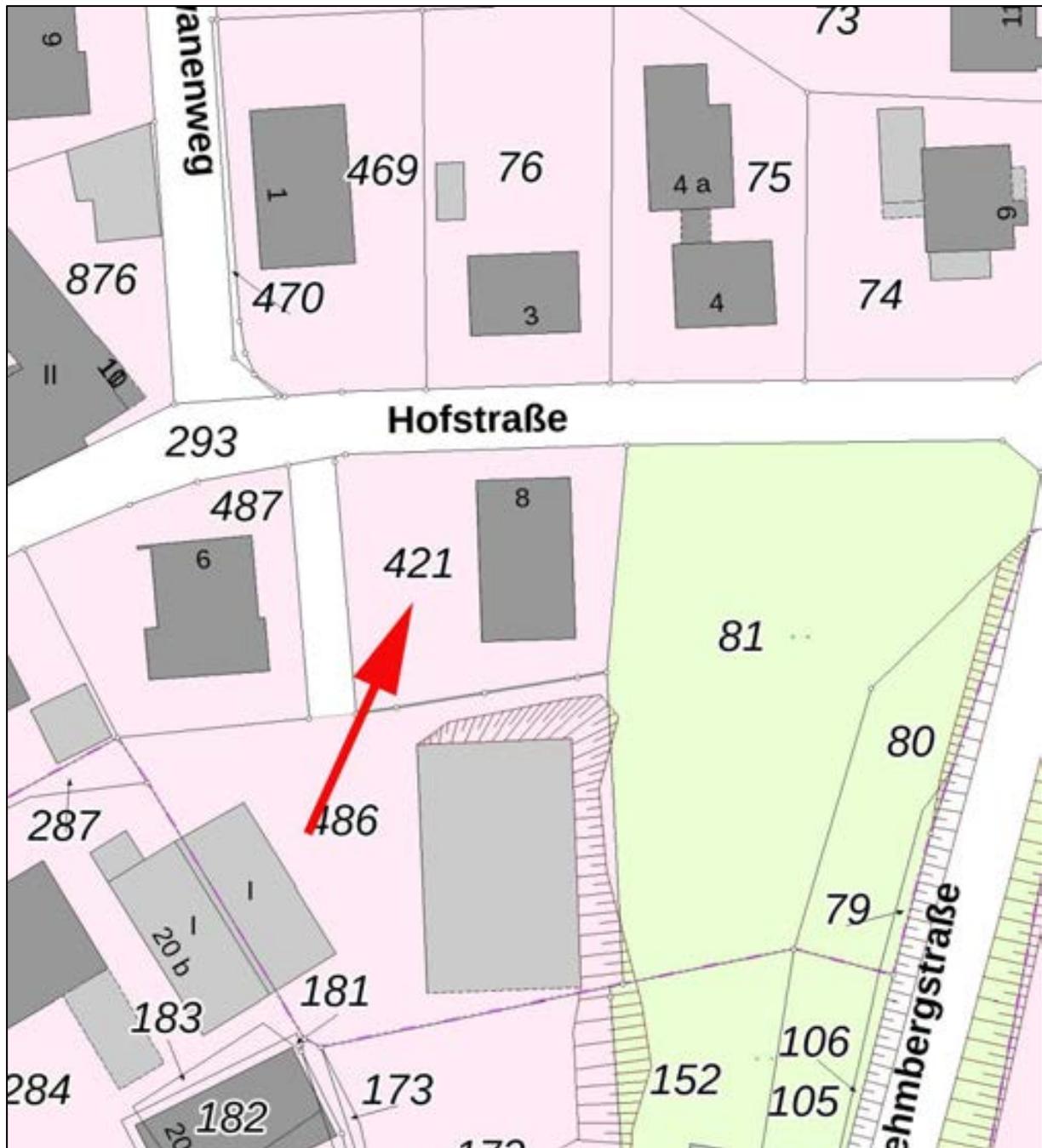
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 4 Luftbild



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe