

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: 01.06.2024

AZ. SV: 1/24

AZ. AG: 009 K 007/23

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 3018 eingetragenen **559,853/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt – Grevenbrück, In der Petmecke 38, 38a, verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie dem Spitzboden, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport Nr. 2 des Lageplans.**



Foto Nr. 1 Straßenansicht des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 38, 38a aus südlicher Richtung
(Lage ETW Nr. 2).

Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Grevenbrück Blatt 3018) des Wohnungseigentums Nr. 2
wurde zum Stichtag 18.05.2024 ermittelt mit
rd. 174.000,00 €.

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 71 Seiten. Diese enthalten 9 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 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	10
2.4 Privatrechtliche Situation	11
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2 Bauplanungsrecht	14
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	14
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	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2 Zweifamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum).....	16
3.3 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum).....	19
3.4 Nebengebäude (Sondereigentum)	19
3.5 Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	19
3.6 Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentums	19
3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4. Beschreibung des Sondereigentums.....	21
5. Verkehrswertermittlung	25
5.1 Grundstücksdaten	25
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	26
5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	27
5.3 Bodenwertermittlung.....	28
5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	29
5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 2	30
5.4 Ertragswertermittlung.....	30
5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 2.....	33
5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.5 Verkehrswertableitung für das Wohnungseigentum Nr. 2.....	39
5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
5.5.2 Verkehrswert	40
6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	41
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	42

7. Verzeichnis der Anlagen	42
Anlage 7.1: Regionalkarte	im Originalgutachten
Anlage 7.2: Stadtplan	im Originalgutachten
Anlage 7.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 7.4: Liegenschaftskarte NRW	im Originalgutachten
Anlage 7.5: Fotoübersichtsplan	im Originalgutachten
Anlage 7.6: Lageplan, Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten	im Originalgutachten
Anlage 7.7: Berechnung der Wohnfläche	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 Zweifamilien- wohnhaus
Objektadresse:	In der Petmecke 38, 38a 57368 Lennestadt - Grevenbrück
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Grevenbrück Blatt 3018 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung: Grevenbrück Flur 1 Flurstück: 455 Flächengröße: 797 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Zwangsversteigerungsabteilung Kölner Straße 104 57368 Lennestadt Auftrag vom 29.02.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Eigentümer:	.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs- versteigerung
WEG-Verwalter:	aktuell ist kein Verwalter bestimmt
Eigentümergeinschaft:	insgesamt 2 Wohnungseigentume ¹
Wertermittlungstichtag:	18.05.2024
Qualitätstichtag:	18.05.2024, entspricht dem Wertermittlungs- stichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige.

¹ Die Aufteilung der Wohnungseigentume wurde der vorliegenden Teilungserklärung (Nummer 217 der Urkundenrolle für 2006) entnommen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutach-
tenerstellung eine Abschrift des Wohnungs-
grundbuchs Blatt 3018 vom 01.03.2024 zur Ver-
fügung gestellt.

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

- Übersichtskarte²
- Straßenkarte (Umgebungskarte)²
- Luftbild²
- aktueller Auszug² aus dem Liegen-
schaftskataster im Maßstab 1:500
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand
01.01.2024, Internetauskunft über
www.boris.nrw.de vom 17.05.2024
- schriftliche Auskunft vom 14.03.2024 zur
bauplanungsrechtlichen Situation des Bewer-
tungsobjekts durch die Stadt Lennestadt
- schriftliche Auskunft vom 27.03.2024 zur
abgabenrechtlichen Situation des Bewer-
tungsobjekts durch die Stadt Lennestadt
- schriftliche Auskunft vom 18.03.2024 aus
dem Baulastenverzeichnis durch die Stadt
Lennestadt
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten,
Schnitte) in digitaler Form
- schriftliche Auskunft aus dem Altablage-
ungskataster des Kreis Olpe vom
29.05.2024
- schriftliche Auskunft vom 27.05.2024
bezüglich der Wohnungsbindung durch die
Stadt Lennestadt
- Auskünfte über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
vom 13.03.2024 und 18.03.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 des zu-
ständigen 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. 217/2006) nach
WEG, Eintragungsbewilligung vom
14.07.2006
- Eintragungsbewilligung vom 14.11.1977
(Ur-Nr. 607/1977) bezüglich des Abwasser-
leitungsrechts
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom
22. Mai 2024
- Auskünfte im Ortstermin.

² Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 26.05.2024.

1.4 Kurzbeschreibung, Historie, Mietverhältnis und Sachverhalte

Es handelt sich um die eigengenutzte Eigentumswohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 38, **38a** in 57368 Lennestadt – Grevenbrück nebst dem Sondernutzungsrecht an einem Carport im südlichen Grundstücksbereich. In dem Gebäude ist laut Teilungserklärung eine weitere Wohneinheit vorhanden. Die zu bewertende Eigentumswohnung wird im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, die Adresse lautet In der Petmecke **38a**. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen das Bewertungsobjekt betreffend wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie des Bewertungsobjekts:

~ 1925	Errichtung des Ursprungsgebäudes In der Petmecke 38 (gemäß sachverständiger Schätzung)
~ 1979	Anbau der Doppelgarage an die westliche Giebelseite des Ursprungsgebäudes (Az. 388/79, Bauanzeige vom 21.09.1979, Abschlussbescheinigung vom Dezember 1985)
~ 2006	Wohnhausanbau (Az. 108/06) inkl. Carport
~ 2006	Begründung von Wohnungseigentum, Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 135.06.03.18 vom 04.07.2006.

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 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht³) in Abteilung II belastet.

³ Wertbeeinflussung durch das Abwasserleitungsrecht siehe Anlage 7.9.

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-Halberbracht, wo bis 1992 Schwefelkies gefördert wurde, profitierte von der Bahnlinie. Die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Lennestadt beträgt ca. 25.352 (Stand 31.12.2022).

⁴ Quelle: www.wikipedia.de

Kommunalprofil Lennestadt:
(17.11.2023⁵)

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:

Der heutige Ort Grevenbrück⁶ ist aus den Teilen Förde und Grevenbrück entstanden. Der historisch bekanntere Ort ist Förde und dessen Burg. Förde lag um die katholische Kirche St. Nikolaus an der Veischede; heute erinnert daran noch der dortige Förder Platz. Grevenbrück lag gut 1 km weiter nördlich am Bahnhof in der Nähe der Lenne.

⁵ Quelle: www.it.nrw.de.

⁶ Quelle: www.wikipedia.de

Die im Jahr 1861 eröffnete Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen nach Siegen wirkte sich (wie in den nahe gelegenen Orten Meggen, Elspe und Altenhundem) sehr positiv auf das wirtschaftliche Umfeld von Grevenbrück aus und begünstigte die Entstehung von Unternehmen der Eisen- und Metallverarbeitung. Auch Handel und Handwerk profitierten von der Entwicklung. Der Bahnhofsbereich in Grevenbrück wurde grundlegend saniert und modernisiert. Für den Autoverkehr wurde im Gleisbereich im Jahr 2002 eine Unterführung geschaffen. In Grevenbrück leben zum 30.06.2020 ca. 3.673 Einwohner.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Westen: Köln (ca. 100 km)

im Süden: Siegen (ca. 55 km)

im Südwesten: Olpe (ca. 20 km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 135 km entfernt)

Autobahn:

im Südwesten: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt),
Anschlussstelle Olpe ca. 20 km entfernt

Bundesstraße:

B 55 und B 236 verlaufen durch den Ort

Flughafen:

Frankfurt a.M. (ca. 175 km entfernt)

Köln (ca. 100 km entfernt)

Bahnhof:

Lennestadt - Grevenbrück liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen über Altenhundem nach Siegen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 7.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt In der Petmecke 38a liegt westlich der Bundesstraße 55 von Olpe nach Meschede. Die Entfernung zum Ortszentrum von Grevenbrück beträgt ca. 15 Fußminuten, wo alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Größere Einkäufe können auch in Altenhundem oder Olpe erledigt werden. In Grevenbrück befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; die Stadtverwaltung in Altenhundem befindet sich in ca. 12 km Entfernung, die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 25 Autominuten zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch

	Immissionen, als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).
Infrastruktur:	In Grevenbrück 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. 10 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.
Beeinträchtigungen:	Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm feststellen.
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, von der Straße In der Petmecke ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 7.4 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Gestalt und Form:	Zweifrontenlage, das Bewertungsgrundstück grenzt im Südwesten an die Straße „Kleiner Weg“ und im Süden an die Straße „In der Petmecke“ Straßenfront In der Petmecke: ca. 17,5 m Straßenfront Kleiner Weg: ca. 27,3 m Mittlere Breite: ca. 22 m mittlere Tiefe: 37 m
Grundstücksgrößen:	Flurstück Nr. 455 Größe: 797 m ²
Bemerkung:	unregelmäßige Grundstücksform.
Himmelsrichtung:	Eingang zur verfahrensgegenständigen Eigentumswohnung Nr. 2 an der nördlichen Traufseite des ca. 2006 errichteten Wohnhausanbaus (zugänglich von der Straße „Kleiner Weg“).

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraßen
Straßenausbau In der Petmecke:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und eingefasst mit Randsteinen, Gehwege beidseitig vorhanden, gepflastert
Straßenausbau Kleiner Weg:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche	Keine Grenzbebauung des Zweifamilienhauses

Gemeinsamkeiten:	und des Carports, eingefriedet mit einer Mauer mit Holzzaun sowie einer Hecke im Westen, einem Holzzaun im Norden, einem Metallzaun im Osten und einer Hecke im Süden beim Carport.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft vom 29.05.2024 ist für das Bewertungsgrundstück folgende Eintragung im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden: <i>„Auf dem genannten Grundstück befindet sich im südlichen Bereich eine Altablagerung. Informationen über Herkunft, Menge und Zusammensetzung des abgelagerten Materials sowie über den Zeitraum, in dem die Ablagerungen erfolgten, liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.“</i>
Anmerkung:	<i>Vorgenannte Eintragung ist wertbeeinflussend. Die Wertbeeinflussung ist jedoch – aufgrund der beanspruchten Fläche im nicht bebaubaren Grundstücksbereich - so gering, dass sie im Rundungsbereich liegt. Auf eine diesbezügliche Bewertung wird daher verzichtet.</i> <i>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.</i>

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen im Grundbuch von Grevenbrück Blatt 3018 (Wohnungsgrundbuch):
Bestandsverzeichnis:	<i>559,853/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Grevenbrück, Flur 1, Flurstück 455 Gebäude- und Freifläche In der Petmecke 38, 38a verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden.</i> <i>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 3017 und 3018). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.</i> <i>Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:</i> <i>- an Carport Nr. 2 des Lageplans.</i>

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des übrigen Miteigentümers.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung:

- *im Wege der Zwangsvollstreckung,*
- *durch den Insolvenzverwalter,*
- *an einen dinglich gesicherten Gläubiger,*
- *durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, wenn dieser ein von ihm erworbenes Wohnungseigentumsrecht weiter veräußert,*
- *den Ehegatten oder Verwandte gerader Linie.*

Bezug: Bewilligung vom 14.07.2006 (UR-Nr. 217/2006, Notar Felix Steinhoff, Lennestadt).

Von Blatt 386 hierher übertragen am 04.09.2006.

Abteilung II:

II/2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Stadt Lennestadt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 14.11.1977 eingetragen am 09.02.1982.

Von Grevenbrück Blatt 386 hierher und in das andere Wohnungsgrundbuch übertragen am 04.09.2006.

Anmerkung:

Vorgenannte Eintragung ist wertbeeinflussend (vgl. diesbezüglich Ermittlung der Wertbeeinflussung durch das Abwasserleitungsrecht Anlage 7.9).

II/3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lennestadt, 9 K 7/23). Eingetragen am 04.10.2023.

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 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 Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Sachtleben 1“. In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein relevanter Bergbau dokumentiert. 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 letztmalig im Zuge des Anbaus 2006 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 14.03.2024 ist festzuhalten, dass das in Rede stehende Gebäude „In der Petmecke 38, 38a“ 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 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. 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.

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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der genehmigte Freisitz als Anbau an das ca. 2006 gebaute Carport nicht errichtet wurde.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
(Grundstücksqualität)

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

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 (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 und die Mitteilungen im Ortstermin. 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 Zweifamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum)

Art des Gebäudes, Baujahr, Modernisierungen, Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Sattel- und Walmdach, vollständig unterkellert
Baujahr:	vgl. diesbezüglich Abs. 1.4 Seite 6
Grundflächenzahl ⁷ (GRZ):	ca. 0,30 (gemäß Bauakte)
Geschossflächenzahl ⁸ (GFZ):	ca. 0,28 (gemäß Bauakte)
Sanierungen/Modernisierungen:	Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin wurden keine Sanierungen bzw. Modernisierungen seit der Errichtung des Anbaus ca. 2006 durchgeführt.
Außenansicht:	südlicher Sockel fliesenbekleidet, Wohngeschosse insgesamt verputzt und gestrichen.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände Ursprungsgebäude:	vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände EG und DG:	Hohlblockmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk mit Gipskartonplatten bekleidet
Geschossdecken Ursprungsdecke:	KG-Decke: Stahlbetondecke (Gewölbedecke) EG-Decke: Holzbalkendecke DG-Decke: Holzbalkendecke
Geschossdecken Anbau:	EG-Decke: Stahlbetondecke DG-Decke: Holzbalkendecke
Türen Kellergeschoss:	überwiegend Fh-Türen, ansonsten einfache Brettertüren vorhanden
Fenster Kellergeschoss:	straßenseitig isolierverglaste Kunststofffenster
Gemeinschaftsräume laut Aufteilungsplänen:	<u>Kellergeschoss:</u> <u>Kellerflur:</u> Bodenbelag: Estrich Wandbekleidung: Putz mit Anstrich Deckenbekleidung: Betondecke <u>Abstellraum:</u> Bodenbelag: Estrich

⁷ § 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.

⁸ § 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 Abstandflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Betondecke
<u>Heizung:</u>	
Bodenbelag:	Estrich
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Betondecke
<u>Ehem. Öllager (Keller):</u>	
Bodenbelag:	Estrich
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Betondecke.

Allgemeine technische Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2006

Anmerkung:

Das GEG⁹ 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).

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.

⁹ 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 das Bewertungsobjekt gilt:

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

Gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin sind die Dachflächen als auch die oberste Geschossdecke gedämmt.

Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizung, Fabrikat Buderus Logalux, Fassungsvermögen 200 Liter
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
Dachform:	Ursprungsgebäude: Satteldach, Firstrichtung Ost-West Anbau: Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, vermutlich insgesamt im Zusammenhang mit dem ca. 2006 errichteten Anbau eingedeckt

Anmerkung:

Die Dachkonstruktion ist nicht einsehbar, laut Mitteilung im Ortstermin wurden die Dachflächen jedoch als Zwischensparrendämmung isoliert.

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
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 Ortstermin mitgeteilt) am ge-	Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

meinschaftlichen Eigentum

Feuchtigkeitsschäden im Bereich der angebauten Garage als auch im ca. 2006 erbauten Treppenhaus.

3.3 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum)

Im südlichen Grundstücksbereich wurde ca. 2006 ein Carport errichtet, welches dem verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum Nr. 2 per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Gemäß den Mitteilungen im Besichtigungstermin wird aktuell dieser Carport ohne Mietvertrag vermietet.

3.4 Nebengebäude (Sondereigentum)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine angebaute Doppelgarage, welche dem Sondereigentum Nr. 2 zugeordnet ist. Hier sind folgende Ausstattungsmerkmale erkennbar: einfache Blechtore, Bodenbelag: Estrich, Wandbelag: Putz, Stahlbetondecke. Feuchtigkeitsschäden sind im rückwärtigen Garagenbereich vorhanden.

3.5 Gemeinschaftliche Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte Hauszuwegung von der Straße „In der Petmecke“ bis zum Hauseingang des Wohnungseigentums Nr. 1 an der östlichen Giebelseite des Ursprungsgebäudes, Treppenanlage zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- gepflasterte Zufahrt zu der angebauten Doppelgarage inklusive seitliche Winkelsteine, Zufahrt zum Carport
- Wiesenfläche mit Anpflanzungen
- bauliche und pflanzliche Grundstückseinfriedungen
- gepflasterte Hauszuwegung von der Straße „Kleiner Weg“ bis zum Hauseingang von Wohnungseigentum Nr. 2, gepflasterte Terrassenfläche, Hochbeet und Wäschepfähle.

3.6 Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentums

Das Bewertungsobjekt In der Petmecke 38, 38a liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Lennestadt – Grevenbrück. Das äußere Erscheinungsbild des Zweifamilienwohnhauses beschreibt sich in einem gepflegten Zustand, es besteht jedoch Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf speziell das Ursprungsgebäude (Erdgeschoss) betreffend. Modernisierungen wurden im Zuge des ca. 2006 erfolgten Anbaus durchgeführt (Dachgeschoss, Spitzboden).

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

Es besteht zu dem **Wohnungseigentum Nr. 2** (Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 38, 38a) folgendes Sondernutzungsrecht (Teilungserklärung UR-Nr. 217/2006 § 4 Abs. 2):

„Die Nutzung des Carports steht unter gleichzeitigem Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers allein dem Eigentümer des Wohnungseigentums mit der Ziffer 2 zu.“

Für das Wohnungseigentum Nr. 1 (Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 387, 38a) besteht folgendes Sondernutzungsrecht (Teilungserklärung UR-Nr. 217/2006 § 4 Abs. 2):

„Die Nutzung des Freisitzes und des überdachten Freisitzes steht unter gleichzeitigem Ausschluss des

anderen Wohnungseigentümers allein dem Eigentümer des Wohnungseigentums mit der Ziffer 1 zu.“

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)¹⁰ 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 im Besichtigungstermin sind die Kosten für Strom für jedes Wohnungseigentum einzeln ermittelbar (2 Stromzähler sind vorhanden), die Heiz- und Wasserkosten werden aufgrund fehlender getrennter Verbrauchserfassung für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 2 halbiert, die weiteren Verbrauchskosten (z.B. Müllabfuhr etc.) werden je Wohnungseigentum ausgewiesen.

Gemäß § 3 der Teilungserklärung vom 14.07.2006 – UR-Nr. 217/2006 ist folgendes bestimmt:

1. Jeder Eigentümer hat die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern; er ist dem anderen Miteigentümer gegenüber verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Bei der äußeren Gestaltung ist auf einen einheitlichen Charakter des Hauses Rücksicht zu nehmen; auch bei der Grundstücksgestaltung, insbesondere der Bepflanzung ist auf beiderseitige Belange Rücksicht zu nehmen.

2. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauches des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit sich in diesem Verträge keine abweichenden Regelungen befinden. Versicherungen, die sich auf das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers beziehen, sollen von den Wohnungseigentümern, soweit wie möglich, bei einem Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Jeder Wohnungseigentümer trägt die durch eine solche Versicherung auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten allein.

Instandhaltungsrücklage:

Eine Instandhaltungsrücklage wird gemäß der Mitteilung des Eigentümers 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.

¹⁰ 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.

4. Beschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Gebäude:

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss und Spitzboden des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 38, 38a, des Weiteren ist dem Sondereigentum der Keller Nr. 2, die angebaute Doppelgarage und das ca. 2006 errichtete Treppenhaus im Keller- und Erdgeschoss (Wohnungseingang) zuzuordnen.

Modernisierungen:

seit 2006 keine

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 100,32 m².

(vgl. Anlage 7.7, Seite 57 und 58)

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

Die Wohnung hat folgende Räume:

Dachgeschoss:

Treppenflur, Gäste-WC, Wohnen/Essen, Flur zum Spitzboden, Kind, Flur zum Bad, Bad, Abstellraum, Kochen, Balkon 1 und 2

Spitzboden:

Arbeiten, Schlafen.

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

Dachgeschoss:

Treppenflur	rd. 4,85 m ² r
Gäste-WC	rd. 3,41 m ² r
Wohnen/Essen	rd. 26,75 m ² r
Flur zum Spitzboden	rd. 2,20 m ² r
Kind	rd. 12,16 m ² s
Flur zum Bad	rd. 1,96 m ² i
Bad	rd. 10,17 m ² s
Abstellraum	rd. 2,11 m ² s
Kochen	rd. 9,52 m ² s
Balkon 1	rd. 4,26 m ² s
Balkon 2	rd. 1,83 m ² r
	79,22 m ²

Spitzboden:

Schlafen	rd. 16,97 m ² r
Arbeiten	rd. 4,13 m ² r
	21,10 m ²

Raumhöhen:

Dachgeschoss: ca. 2,50 m, Drempel Kind ca. 1,10 m, Drempel Abstellraum ca. 1,40 m

Grundrissgestaltung: Spitzboden: firstoffen, Drempe ca. 0,20 m bzw. 0,40 m
vgl. Grundrissabbildung in der Anlage 7.6 Seite 49 bis 52

Besonnung/Belichtung: ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge: Kellergeschoss:
Keller Nr. 2: Estrich
Erdgeschoss:
Treppenhaus: Fliesen
Dachgeschoss:
Treppenflur: Fliesen
Gäste-WC: Fliesen
Wohnen/Essen: Parkett
Flur zum Spitzboden: Parkett
Kind: Korkboden
Flur zum Bad: Parkett
Bad: Fliesen
Abstellraum: Fliesen
Kochen: Fliesen
Balkon 1: Betonplatten
Balkon 2: Betonplatten
Spitzboden:
Schlafen: Korkboden
Arbeiten: Korkboden

Innenwandbekleidungen/-ansichten: Kellergeschoss:
Keller Nr. 2: Putz
Erdgeschoss:
Treppenhaus: Putz
Dachgeschoss:
Treppenflur: Putz
Gäste-WC: Fliesen raumhoch
Wohnen/Essen: Roll-/Streichputz
Flur zum Spitzboden: wie vor
Kind: Tapete
Flur zum Bad: Parkett
Bad: Fliesen raumhoch
Abstellraum: Fliesen, tlw. Roll-/Streichputz
Kochen: Roll-/Streichputz, an Objektwand Fliesenspiegel
Balkon 1: Metallgeländer
Balkon 2: Holzgeländer
Spitzboden:
Schlafen: Roll-/Streichputz
Arbeiten: Roll-/Streichputz

Deckenbekleidungen/-ansichten: Kellergeschoss:
Keller Nr. 2: Gewölbedecke
Erdgeschoss:
Treppenhaus: Roll-/Streichputz
Dachgeschoss:
Treppenflur: Roll-/Streichputz

Gäste-WC:	Roll-/Streichputz
Wohnen/Essen:	Roll-/Streichputz
Flur zum Spitzboden:	wie vor
Kind:	Raufaser
Flur zum Bad:	Roll-/Streichputz
Bad:	Roll-/Streichputz
Abstellraum:	Fliesen, tlw. Roll-/Streichputz
Kochen:	Roll-/Streichputz, integrierte Lichtspots
<u>Spitzboden:</u>	
Schlafen:	Tapete
Arbeiten:	Tapete

Anmerkung:

Es ist eine durchgreifende Einzugsrenovierung bzw. übliche Schönheitsreparatur durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die (anteiligen) Kosten hierfür nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten an; deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätzen) und somit in dem vorläufigen Verfahrenswert enthalten.

Türen, Fenster und Lüftung

Hauseingang:	einflügelige Haustür aus Aluminium mit Lichtaus- schnitten
Wohnungseingangstür Dachgeschoss:	Glastür
Innentüren:	einfache, glatte Zimmertüren, gleiche Zargen, einfache Beschläge, zur Küche hin eine Glas- schiebetür
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr über- wiegend ca. 2006/2007), Sicherheitsglas im Erdgeschoßseingang, Metallgitterfenster im Treppenhaus Kellergeschoss, Innenfensterbänke als Kunststeinplatten ausgebildet, Aluminiumab- deckung als Außenfensterbänke, elektrische Roll- läden aus Kunststoff
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Treppen

Keller- und Erdgeschoßstreppe:	einläufige, halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Anstrich, Stufen Fliesenbelag, Metallgeländer
Dachgeschoßstreppe:	dreiläufige, zweimal abgewinkelte Holztreppe mit Zwischenpodest, Stufen mit Teppich belegt, Holz- geländer

Sanitärinstallationen und Heizkörper

Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
-------------	--

Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> Waschbecken, Toilette, Pissoir Sanitärfarbe: weiß <u>Bad:</u> Toilette, Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche Sanitärfarbe: weiß

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Gegensprechanlage
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Balkone, Gauben

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	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. Zu beachten ist, dass die Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag bewohnt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. 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 Ortsbeachtung wurden Feuchtigkeitsschäden im Bereich Kellertreppenhaus und Doppelgarage die verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung betreffend festgestellt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse („gefangene Räume und Durchgangszimmer)
Allgemeinbeurteilung des Sonder-	Die Wohnung im Dachgeschoss und Spitz-

eigentums:

boden des Zweifamilienwohnhauses In der Petmecke 38, 38a ist gekennzeichnet durch eine baujahrstypische Grundrisskonzeption mit der Wohnraumerweiterung und Erschließung in 2006. Das Sondereigentum wurde nach dieser Maßnahme nicht mehr modernisiert. Es besteht ein geringer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Der Balkon an der südlichen Gebäudeseite 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 **559,853/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt – Grevenbrück, In der Petmecke 38, 38a, verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen im Keller, Erd-, und Dachgeschoss sowie dem Spitzboden, sämtlich im **Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport Nr. 2 des Lageplans zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grevenbrück	3018	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevenbrück	1	455	797 m².

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)Markteschehen 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, Reihenhausgrundstücke) 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 wurde im vorliegenden Bewertungsfall **nicht** durchgeführt, es wurden jedoch die mitgeteilten Kaufpreise zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes verwendet. Der Unterzeichner hat im Zusammenhang mit der Erstellung des Wertgutachtens eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Olpe eingeholt. Demnach liegen für den Bereich des Bewertungsobjekts (Ortsteil Lennestadt - Grevenbrück) lediglich **8** Kauffälle aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 vor.

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.¹¹⁾

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.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** wurde am 17.05.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **80,00 €/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

¹¹⁾ 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).

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.05.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 797 m ² .

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	80,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.05.2024	* 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	797 m ²	* 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 80,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	
Fläche	* 797 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 63.760,00 €	
	rd. 63.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert des Bewertungsgrundstücks** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2024 insgesamt **rd. 63.800,00 €**.

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 70,00 €/m² auf 80,00 €/m².

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 2** zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 559,853/1.000) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 2** am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	63.800,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	63.800,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 559,853/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	35.718,62 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 35.718,62 € rd. 35.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** für das **Wohnungseigentum Nr. 2** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2024 insgesamt **35.700,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 Unterhaltungszustands 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. 2

Gebäude	Mieteinheit	Wohn- fläche (m²)	An- zahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m²) bzw. (€/Stk.)	monat- lich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	Wohnungseigen- tum Nr. 2 im DG und Spitzboden	100,32		6,42	644,05	7.728,60 (85%)
	Doppelgarage		2,00	40,00	80,00	960,00 (11%)
	Carport (SNR)		1,00	30,00	30,00	360,00 (4%)
Summe		100,32	3,00		754,05	9.048,60 (100%)

Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigengenutzt. 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) **9.048,60 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung) **– 2.435,39 €**

jährlicher Reinertrag **= 6.613,21 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, Seite 30)

2,00 % von **35.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 714,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 5.899,21 €**

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

bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **34¹²** Jahren Restnutzungsdauer

× 24,499

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 144.524,75 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 30) **+ 35.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 **= 180.224,75 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das

Sondereigentum betreffend (vgl. Seite 39)

+ 0,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das

gemeinschaftliche Eigentum betreffend (vgl. Seite 39)

– 6.718,24 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2

= 173.506,51 €

rd. 174.000,00 €

¹² Gewichtet nach den Rohertragsanteilen des Wohnungseigentums Nr. 2 mit angebauter Doppelgarage und freistehendem Carport am Gesamtrohertrag:

85 % von 37 Jahren (RND Zweifamilienwohnhaus) = 31,45 Jahre

11 % von 15 Jahren (RND Doppelgarage) = 1,65 Jahre

4 % von 32 Jahren (RND Carport) = 1,28 Jahre

34,38 Jahre, **rd. 34 Jahre.**

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.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. 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. 2 im DG und Spitzboden:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung im DG und SB	1 Wohnung. × 420,00 €	420,00 €
	Garagen und Carport	2 Garagen u. 1 Carport. × 46,00 €	138,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung im DG und SB	100,32 m ² × 13,80 €/m ²	1.384,42 €
	Garagen und Carport	2 Garagen u. 1 Carport. × 104,00 €	312,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		180,97 €
Summe			2.435,39 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **2,00%** 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 In der Petmecke 38, 38a

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7		0,3		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	13,5 %	65,9 %	4,5 %	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 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch 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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus In der Petmecke 38, 38a

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt mit Gebäudeteilen aus verschiedenen Baujahren zu bestimmen:

- Ursprungsgebäude mit dem Baujahr **1925** und
- Wohnhausanbau mit dem Baujahr **2006**.

Im **ersten Schritt** hat der Sachverständige die mit dem Anbau 2006 einhergehenden Modernisierungen des Ursprungsgebäudes berücksichtigt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gem. ImmoWertV 21) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich **7** 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den **7** Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1925 = 99$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 99 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Ursprungsgebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 51 \text{ Jahre} =$) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Ursprungsgebäude zunächst

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Im **zweiten Schritt** hat der Sachverständige aufgrund des erfolgten An- bzw. Erweiterungsbaus aus den Jahren 2006 sowie dem zuvor ermittelten fiktiven Baujahr des Ursprungsgebäude eine gewogene Restnutzungsdauer bzw. ein gewogenes fiktives Gebäudealter nach folgender Formel berechnet:

$$\text{(fiktives) Baujahr} = \frac{\text{Bauj. Ursprungsg.} * \text{BGF Ursprungsg.} + \text{Bauj. Anbau} * \text{BGF Anbau}}{\text{BGF Ursprungsg.} + \text{BGF Anbau}}$$

hierin bedeuten: BGF = Bruttogrundfläche (in m²)

$$\text{(fiktives) Baujahr} = \frac{1973 * 251,40 \text{ m}^2 + 2006 * 75,74 \text{ m}^2}{251,40 \text{ m}^2 + 75,74 \text{ m}^2} = 1981.$$

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Zweifamilienwohnhaus In der Petmecke 38, 38a in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1981
- 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 Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 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 pauschalierte 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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.000,00 €
• Bauwerksabdichtungen im Bereich der Doppelgarage und des ca. 2006 errichteten Treppenhauses, vertikale Abdichtung, Aufgraben der Wandteile, Vorarbeiten der Wandflächen, Auftragen der Dichtungsschicht auf die Wand, Einbau der Drain- und Schutzschicht, Wiederverfüllung	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

anteilige Wertbeeinflussung: $-12.000,00 \text{ €} \cdot 559,853/1.000 = -6.718,24 \text{ €}$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

keine.

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 Modernisierungsstau 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 $\neq$ 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 Verkehrswertableitung für das Wohnungseigentum Nr. 2

5.5.1 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.

5.5.2 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 559,853/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57368 Lennestadt - Grevenbrück, In der Petmecke 38, 38a, verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie dem Spitzboden, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport Nr. 2 des Lageplans

Wohnungsgrundbuch Grevenbrück	Blatt 3018	lfd. Nr. I
Gemarkung Grevenbrück	Flur I	Flurstück 455

wird ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Grevenbrück Blatt 3018 zum Wertermittlungssichtag 18.05.2024 mit rund

174.000,00 €

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Plausibilität:

Nachfolgend wird der geschätzte Verkehrswert auf Plausibilität überprüft.

Gemäß der am 22.05.2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe übermittelten Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum in Grevenbrück beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 1.550 €/m² Wohnfläche.

Der Durchschnittspreis für das Bewertungsobjekt ergibt sich ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie den Wert der Doppelgarage und des Sondernutzungsrechts am Carport wie folgt:

$$180.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 165.000,00 \text{ €} / 100,32 \text{ m}^2 = \sim 1.645 \text{ €/m}^2.$$

Dieser relative Wert liegt rund 6% über dem mitgeteilten Durchschnittskaufpreis. Insgesamt hält der Unterzeichner das Ergebnis der Verkehrswertermittlung für plausibel und angemessen.

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. Juni 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 Schadensersatzhaftung 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

WoFIV:

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	Regionalkarte	Maßstab ~ 1: 20.000
7.2	Stadtplan	Maßstab ~ 1: 5.000
7.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 1.000
7.4	Liegenschaftskarte NRW	Maßstab ~ 1: 500
7.5	Fotoübersichtsplan	
7.6	Lageplan, Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten	
7.7	Berechnung der Wohnfläche	
7.8	Fotos	
7.9	Wertbeeinflussung durch das Recht in Abteilung II	