



Amtsgericht Lennestadt
Kölner Straße 104

57368 Lennestadt

Thomas Feldmann

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

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

Datum: 16. Mai 2024
AZ-AG: 009 K 008/23
AZ-SV: 343/2024

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
D-57368 Lennestadt, Bermkestraße 17



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 25.04.2024

203.000,00 €

Ausfertigung: Internetausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 47 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
3. Vorbemerkung	4
4. Wesentliche Angaben/Daten	4
5. Grundstück	5
5.1. Lagemerkmale	5
5.1.1. Makrolage	5
5.1.2. Mikrolage	5
5.1.3. Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe)	5
5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)	6
5.3. Erschließung	6
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	7
5.5. Flächennutzungsplan	7
5.6. Bebauungsplan	7
5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen	7
5.8. Grundbuch	7
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens	8
5.10. Baulastenverzeichnis	8
5.11. Denkmalschutz.....	8
5.12. Wasserschutz.....	8
5.13. Altlasten	8
5.14. Immissionen	8
5.15. Bergbau.....	8
5.16. Privatrechtliche Situation.....	8
6. Objektbeschreibung / Außenanlagen	8
6.1. Objektart.....	8
6.2. Baujahr	8
6.3. Nutzung	8
6.4. Flächen- und Maßangaben	8
6.4.1. Bebaute Flächen	9
6.4.2. Wohnfläche	9
6.4.3. Bruttogrundfläche	9
6.4.4. Höhen.....	9
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung.....	9
6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus	9
6.7. Technische Ausstattung.....	10
6.8. Energetische Bauqualität: Wohnhaus	10
6.9. Außenanlagen	11
6.10. Bauschäden/Baumängel	11
6.11. Modernisierungen	11
6.12. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	11
6.13. Drittverwendungsmöglichkeiten	11
6.14. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale	11
7. Verkehrswert	12
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen	12
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	12
8. Berechnungen	16
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	16
8.2. Bodenwertermittlung	17
8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen	18
8.4. Sachwertberechnung	25
8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung	26

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023 (ImmoWertA)

2. Literaturverzeichnis

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

3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 29.02.2024 vom Amtsgericht Lennestadt beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

**bebaute Grundstück
Bermkestraße 17
57368 Lennestadt**

zu erstellen.

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem „unbelasteten“ Verkehrswert nach ZVG und dem „belasteten“ Verkehrswert nach BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit unabhängig von den eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit für den potenziellen Ersterher / Bietinteressenten kann – bei Bedarf – für den Zweck der Zwangsversteigerung auch nachrichtlich der „belastete“ Verkehrswert (Marktwert) – hier im Sinne der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB – unter Berücksichtigung der Einflüsse aller Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt werden. Der Auftrag des Amtsgerichts umfasst diese, sofern notwendige, zusätzlichen Berechnungen.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

4. Wesentliche Angaben/Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Lennestadt Kölner Straße 104 57368 Lennestadt
Auftrag vom:	29.02.2024
Eigentümer gem. Grundbuch:	██ ██
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Art des Bewertungsobjekts:	Eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus (Zweifamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden und integrierter Doppelgarage Baujahr 1945, 1956 und 1966 Wohnfläche ca. 280 m ²
Objektadresse:	Bermkestraße 17, 57368 Lennestadt
Grundbuch:	Grundbuch von Elspe, Blatt 1103
Grundstücksgröße:	3.479 m ² (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Elspe, Flur 44, Flurstück 146
Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	1. Grundbuchauszug 2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 3. Baulastenauskunft der Stadt Lennestadt 4. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Lennestadt 5. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Lennestadt

6. Grundstücksmarktbericht 2024 – Kreis Olpe

Tag der Ortsbesichtigung: 25.04.2024

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2024

Qualitätsstichtag: 25.04.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)

Wertbestimmendes Verfahren: Sachwertverfahren

5. Grundstück

5.1. Lagemerkmale

5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 135.000 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

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

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

5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt etwas außerhalb im Ortsteil Elspe. Elspe hat ca. 2.800 Einwohner. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als befriedigend bis ausreichend einzustufen. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt.

Kindergärten sind in Elspe und Halberbracht vorhanden. Grundschulen und weiterführende Schulen gibt es in Elspe, Grevenbrück und Oedingen. Die Universität Siegen ist ca. 50 Autominuten entfernt.

Elspe verfügt über genügend Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens kann problemlos gedeckt werden. Ein Discounter ist in ca. 4 Autominuten zu erreichen.

5.1.3. Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe)¹

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

¹ Quelle: „Überblick in Zahlen 2022“, IHK Siegen

Übersicht Bevölkerung nach Altersgruppen:

0 bis unter 15 Jahre	14%
15 bis unter 20 Jahre	5%
20 bis unter 25 Jahre	6%
25 bis unter 40 Jahre	18%
40 bis unter 65 Jahre	37%
65 und mehr Jahre	21%

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

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

Arbeitslosenquote 2022: 3,6 %

Kaufkraft 2022 je Einwohner: rd. 28.000,00 €

Bauaktivitäten 2022: 357 (Anzahl der Baugenehmigungen für Wohn- u. Nichtwohngebäude)

5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Bermkestraße“.

Grundstücksfront: ca. 79 m

Grundstückstiefe: ca. 65 m im Maximum

Topografie: stark nach Westen abfallend

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

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

5.3. Erschließung

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

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Kanal- und Wasserleitungsanschlüsse (Wasserbeschaffungsverband) gelten als erledigt. Erschließungsbeiträge oder Straßenbaubeiträge lasten nicht auf dem Grundstück.²

² lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 27.03.2024

5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

5.5. Flächennutzungsplan³

Der westliche Teil des Grundstücks (ca. 32 m ab der Grenze zur Straßenparzelle) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teil des Grundstücks ist als Fläche für Wald dargestellt.

5.6. Bebauungsplan⁴

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen

Keine

5.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch von Elspe, Blatt 1103:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
5		Elspe	44	146	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Bermkestraße 17		34	79

Abteilung II:

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
3	5	Altenteilsrecht für [REDACTED] in Lennestadt-Elspe.....
4	5	Vormerkung zur Sicherungen des bedingten Anspruchs auf (Rück-) Auflassung für [REDACTED] in Lennestadt-Elspe.....
6	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lennestadt, 9 K 8/23). Eingetragen am 13.11.2023.

Abteilung III:

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

Fazit: Die Rechte in Abt. II lfd. Nr. 3 und 4 sind nicht wertbeeinflussend da die Rechteinhaberin am 19.12.2010 verstorben ist. Die Beschränkung in Abt. II lfd. Nr. 6 ist ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

³ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 27.03.2024

⁴ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 27.03.2024

5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

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

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

5.10. Baulastenverzeichnis⁵

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

5.11. Denkmalschutz⁶

Denkmalschutz besteht nicht

5.12. Wasserschutz⁷

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

5.13. Altlasten⁸

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

5.14. Immissionen

Leicht erhöhter Verkehrslärm durch die angrenzende Straße.

5.15. Bergbau⁹

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

5.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 5.8. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

Mietvertragliche Bindungen bestehen laut Auskunft [REDACTED] nicht.

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

6.1. Objektart

Eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus (Zweifamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden und integrierter Doppelgarage.

6.2. Baujahr

Das genaue Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Ursprünglich könnte das Haus von 1945 sein. In der Bauakte ist notiert, dass 1956 ein Anbau erstellt wurde und dass 1966 ein Umbau stattfand. Somit kann hier nur ein Baujahr grob geschätzt werden. In dieser Wertermittlung gehe ich von einem Baujahr 1952 aus.

6.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

6.4. Flächen- und Maßangaben

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

⁵ lt. Auskunft der Stadt Lennestadt vom 18.03.2024

⁶ gem. Auskunft der [REDACTED]

⁷ gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 14.05.2024

⁸ lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 14.05.2024

⁹ gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)

-
- 6.4.1. Bebaute Flächen**
ca. 160 m²
- 6.4.2. Wohnfläche**
ca. 280 m²
- 6.4.3. Bruttogrundfläche**
ca. 480 m²
- 6.4.4. Höhen**
- | | |
|-------------|----------------|
| KG: | ca. 2,42 m |
| EG: | ca. 2,70 m |
| DG: | ca. 2,61 m |
| Spitzboden: | bis ca. 3,70 m |
- 6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung**
Dem Baujahr entsprechende kleinteilige Aufteilung.
- 6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus¹⁰**
- | | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Mauerwerksbau |
| Fundament: | Vermutlich Bruchsteinsteinfundamente und Stahlbetonfundamente |
| Außenwände: | Mauerwerk |
| Fassade: | Außenputz, im Sockelbereich keramische Platten, Faserzementschiefer |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton- und Holzbalkendecken |
| Treppen: | Stahlbetontreppe und Holztreppe |
| Dach: | Dachkonstruktion: Sparrendach
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Betondachsteine
Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech und Kunststoff |
| Fenster/Rolläden: | Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rolläden sind nur wenige vorhanden |
| Türen: | Überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz, einfache Brettertüren
Aluminiumtür mit Glaseinsatz |
| Bodenbeläge: | Estrich teilweise mit Anstrich, PVC, keramische Platten, Parkett, Laminat |
| Wände u. Decken: | Putz mit Anstrich bzw. Tapete mit Anstrich, teilweise Holzpaneeldecken |

¹⁰ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen und den Ausführungen

- Sanitärausstattung: Bad im EG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Bidet und WC
 Gäste-WC im EG mit Waschbecken und WC
 Bad im DG mit Badewanne, Waschbecken und WC
 Bad im DG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Sonstiges: Überdachte Terrasse
 Gartenhaus
 Doppelgarage

6.7. Technische Ausstattung

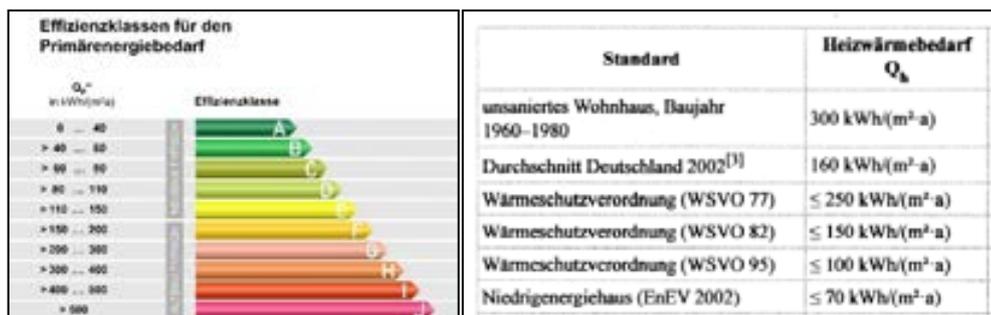
- Heizung: Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
 Zwei Festbrennstofföfen
- Warmwasser: Überwiegend zentral über die Heizung
- Wasser: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
- Abwasser: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation: Standardinstallation
- Sonstiges: Öltanks aus Kunststoff

6.8. Energetische Bauqualität: Wohnhaus

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

Der Energiebedarf ist vermutlich der Gebäudeklasse I - H zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt:



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

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

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

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

6.9. Außenanlagen

Pflasterflächen, Terrassenflächen, Wiesenflächen, Asphaltflächen

6.10. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich wie folgt zu erkennen:

- Feuchtigkeit im Mauerwerk des Kellergeschosses im erdberührten Bereich
- Außentreppe durch Frostschäden stark beschädigt
- Dachentwässerung teilweise defekt
- Insgesamt mittlerer Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau

6.11. Modernisierungen¹¹

Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren wie folgt durchgeführt:

- Gäste-WC
- Bad im DG
- Innenausbau

6.12. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus das früher auch zu Pensionszwecken genutzt wurde. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem leicht bis mittelmäßig vernachlässigten Zustand. Die derzeitige Nachfragesituation lässt ein wenig nach, ist aber noch immer zufriedenstellend. Die Marktfähigkeit wird als befriedigend bis ausreichend eingeschätzt.

6.13. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

6.14. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale

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

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

¹¹ It. Auskunft [REDACTED]

7. Verkehrswert

7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

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

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

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

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.¹² Es handelt sich dabei um

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

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler

¹² Vgl. § 6 ImmoWertV

Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹³

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

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹⁴

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.¹⁵

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

¹³ Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

¹⁴ Vgl. § 9 Abs. 1 i. V. m. §§ 25, 26 ImmoWertV

¹⁵ Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹⁶

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

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹⁷

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁸

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.¹⁹

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

¹⁶ Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁷ Vgl. § 10 ImmoWertV

¹⁸ Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

¹⁹ Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

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

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

Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen²⁰.

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

²⁰ Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

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

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

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

Vergleichswerte

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

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

Bodenrichtwert

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Lennestadt
Gemarkungsname	Elspe
Ortsteil	Bermke
Bodenrichtwertnummer	542
Bodenrichtwert	42 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m ²
Lagebeurteilung	4
Freies Feld	Region II

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen belaufen sich auf 1,90 €/m² und für forstwirtschaftliche Flächen auf 0,70 €/m².

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

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

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich nicht um ein richtwerttypisches Grundstück. Die Fläche ist größer und hat verschiedene Nutzungen. Rund 1.600 m² sind baurechtlich überplant. Hier wird für 1.000 m² der Bodenrichtwert in Höhe von 42,00 €/m² angesetzt. Die restlichen 600 m² werden als „Gartenland“ entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit 4 €/m²-12 €/m² (max. 25 % des erschließungsfreien Bodenrichtwerts) in Ansatz gebracht. Aufgrund der Lage und der Steilheit der Flächen werden 4 €/m² als marktgerecht angesehen.

Die übrigen Flächen (3.479 m² abzgl. 1.600 m² = 1.879 m²) werden mit dem Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in Höhe von 1,90 €/m² bewertet.

8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	25.04.2024
Fläche	1.000 m ²
baureifes Land	ja
Nutzungsart	Allg. Wohngebiet
Bauweise	offen
Vollgeschosse	I-II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 42,00 €

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

vorläufiger Bodenwert: 42.000,00 €

zzgl. 600 m² x 4,00 € 2.400,00 €

zzgl. 1.879 m² x 1,90 € 3.570,00 €

vorläufiger Bodenwert: 47.970,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 48.000,00 €

8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen²¹

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als freistehendes Zweifamilienhaus des Typs 1.01 (70 %) und des Typs 1.31 (30 %) einzustufen.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards sind dem Bewertungsobjekt in den nachfolgenden Merkmalen die folgenden Standardstufen zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Einstufung:

²¹ siehe auch ImmoWertV

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.31	708	785	904	1087	1362	
Gebäudestandardkennzahl						2,41

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 785	181 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 785	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785	86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 904	99 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 785 + 0,5 x 11% x 904	93 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 904 + 0,5 x 9% x 1087	90 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 904	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		834 €/m² BGF

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert von 834,00 €/m²-BGF.

Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 Korrekturfaktoren für Zweifamilienhäuser angegeben. Der anzusetzende Korrekturfaktor 1,05 kann im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Nutzung (Einfamilienhaus) nicht angewandt werden.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden) (2015=100) zugrunde gelegt.

Der aktuelle Baupreisindex (I. Quartal 2024) beträgt 163,3 (2015=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index durch den Index 2010 (2015=100) dividiert werden. Somit ergibt sich $163,3/90,1=1,8124$.

Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 4 ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage der Bauakte, des Liegenschaftskatasters und eigenen Berechnungen mit rd. 480 m² ermittelt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	3

Berechnung des fiktiven Baujahrs

Baujahr	1952
Modernisierung	ab 2000
Punkte	3
Modernisierungsgrad	klein
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Gebäudealter	72 Jahre
modifizierte RND	20 Jahre
fiktives Baujahr	1964

Modernisierungen wurden durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Das Bewertungsobjekt ist 72 Jahre alt. Gemäß dem Modell ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Alterswertminderung

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dabei gem. § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterwertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer (interpoliert) von 20 Jahren, beträgt die lineare Alterswertminderung (gem. ImmoWertV) rd. 75,00 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,75.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der

Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Die Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse) werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Ich erachte für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des geringen Standards, der Grundstücksgröße und der Topografie einen Ansatz in Höhe von 8.000,00 € als marktkonform und angemessen.

Die Dachgaube ist nicht in der Bruttogrundfläche enthalten. Sie wird wie folgt bewertet:

$$7.900,00 \text{ €} \times 1,8124 = 14.317,96 \text{ €} \times 0,25 = 3.579,49 \text{ € rd. } 3.600,00 \text{ €}$$

Das Gartenhaus und die Terrassenüberdachung werden aufgrund des Alters und des Zustands nicht berücksichtigt.

Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtete sich der Gutachterausschuss Olpe bisher nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt worden. Das Modell entspricht den aktuellen Anforderungen nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV. Nach § 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen

Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2022 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,649261818 \times \text{Sachwert} + 56.746,45644$$

$$P1 = 0,649261818 \quad (\text{Steigungsfaktor})$$

$$P2 = 56.746,45644 \quad (\text{Achsenabschnitt})$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{ermittelter Sachwert} \\ & \pm \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ & = \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 100.000,00 € und 675.000,00 €²².

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor 0,88.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel und Bauschäden

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

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Freilegungskosten

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

– die anfallenden Kosten,

²² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 – Kreis Olpe

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

Bodenverunreinigungen

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

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

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich Bauschäden/Baumängel erkannt werden. Ein Ansatz erfolgt daher grob überschlägig mit 9.000,00 €.

Ebenso gibt es keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekt, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

8.4. Sachwertberechnung

Sachwertberechnung nach ImmoWertV

Basisdaten Wertermittlungsobjekt

Jahr der Wertermittlung	2024
Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1952
Bewertungsrelevantes Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,75
Regionalfaktor des örtlichen Gutacherausschusses	1,0
Bruttogrundfläche (BGF)	480 m ²
Baupreisindex 2015	163,3
Baupreisindex 2010	181,24
Baupreisfaktor 2010 (=Baupreisindex ÷ 100)	1,8124

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie	Zweifamilienhaus
Gebäudetyp	1.01 (70 %)/1.31 (30 %)
Ausstattungsstandardstufe	2,41
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten	834,00 €

Berechnung

Kostenkennwert in €/m ²	834,00 €
Korrekturfaktor	1,00
Indexierung Basis 2010	1,8124
Bruttogrundfläche	480,00 m ²
Herstellungskosten	725.539,97 €
Alterwertminderung	75%

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **181.384,99 €**

Zeitwert bauliche Außenanlagen	8.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen	0,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile (Dachgaube)	3.600,00 €
Bodenwert	48.000,00 €

Vorläufiger Sachwert **240.984,99 €**

Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,88
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)	212.066,79 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.000,00 €

Sachwert (gerundet) **203.000,00 €**

8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Sachwert: 203.000,00 €

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

203.000,00 €

ermittelt.

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

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

Olpe, den 16. Mai 2024

Thomas Feldmann



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

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



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

Anlagenverzeichnis		Seite
Anlage 1	Fotodokumentation	28
Anlage 2	Übersichtskarte	44
Anlage 3	Karte von Lennestadt-Elspe	45
Anlage 4	Luftbild	46
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	47

Anlage 1 Fotodokumentation



Front-/Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



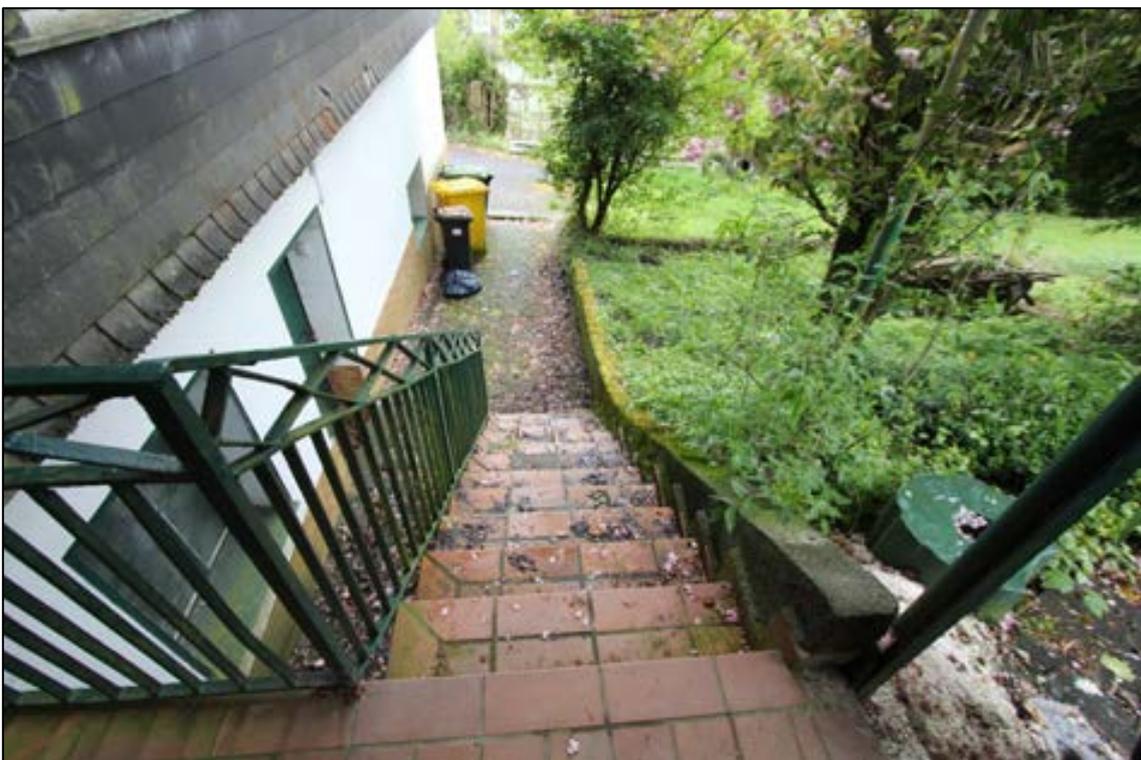
Auffahrt



Garage



Terrasse überdacht



Gartentreppe



Grünland



Zimmer KG



Flur/Diele/Treppe KG



Zimmer KG



Keller



Keller



Heizung



Warmwasserpufferspeicher



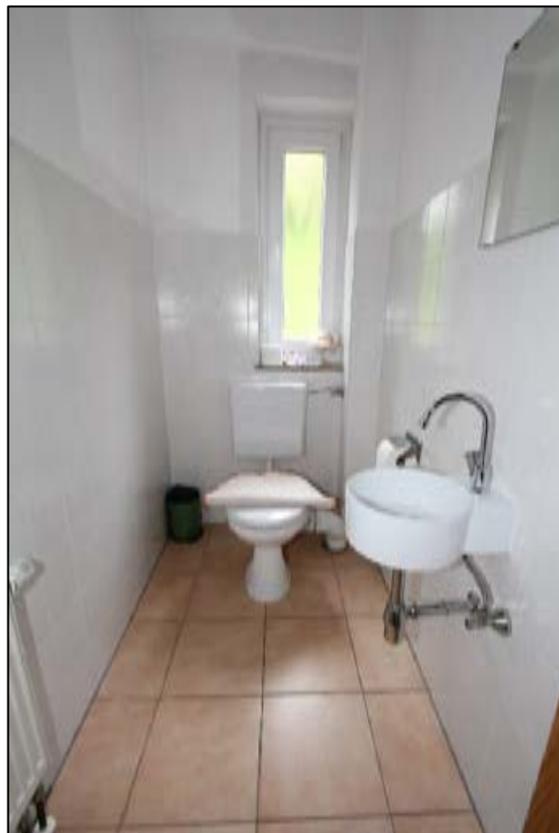
Waschküche



Öltanks



Küche EG



Gäste-WC EG



Zimmer EG



Bad EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer DG



Zimmer DG



Bad DG



Zimmer DG



Bad DG

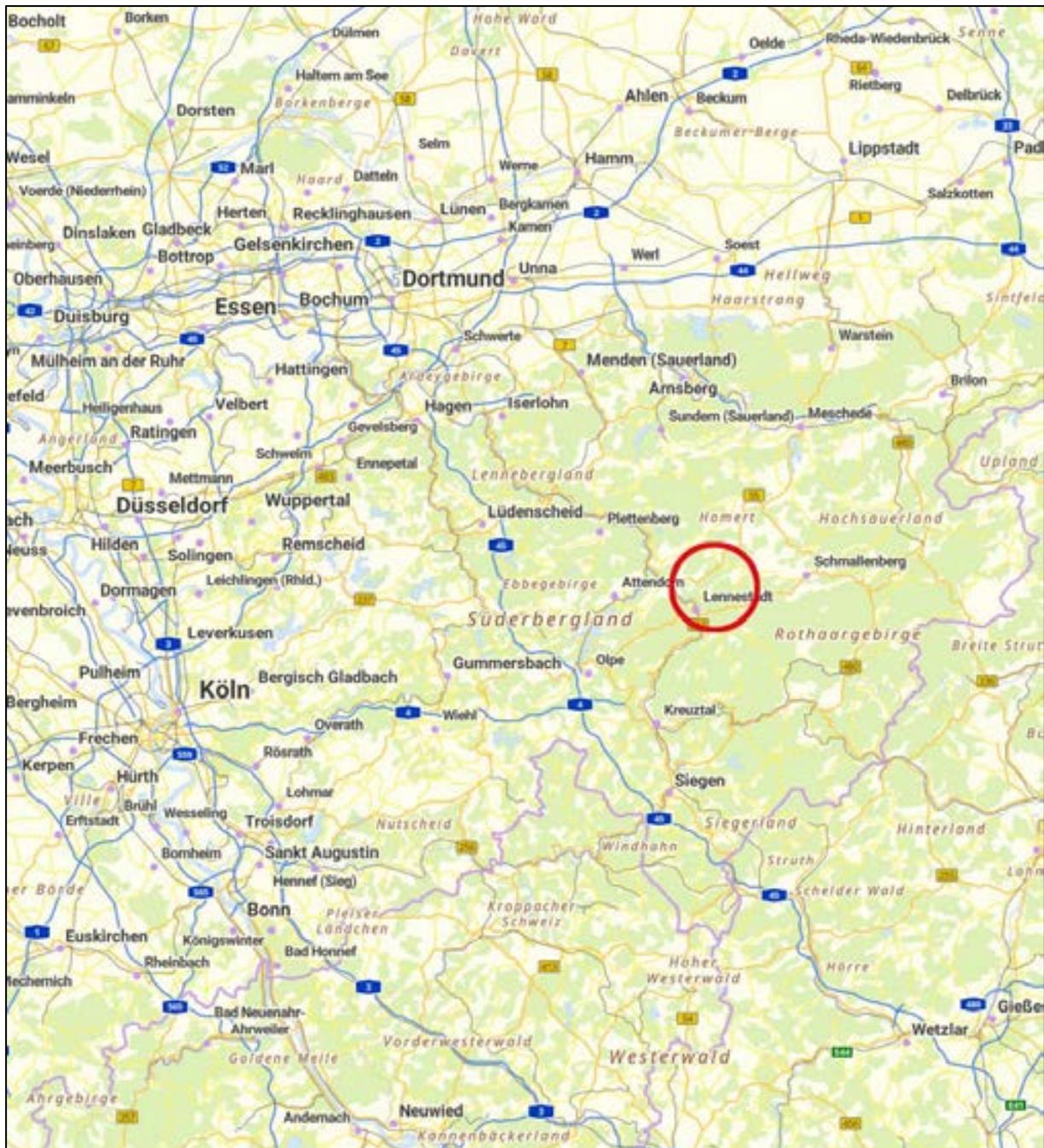


Spitzboden



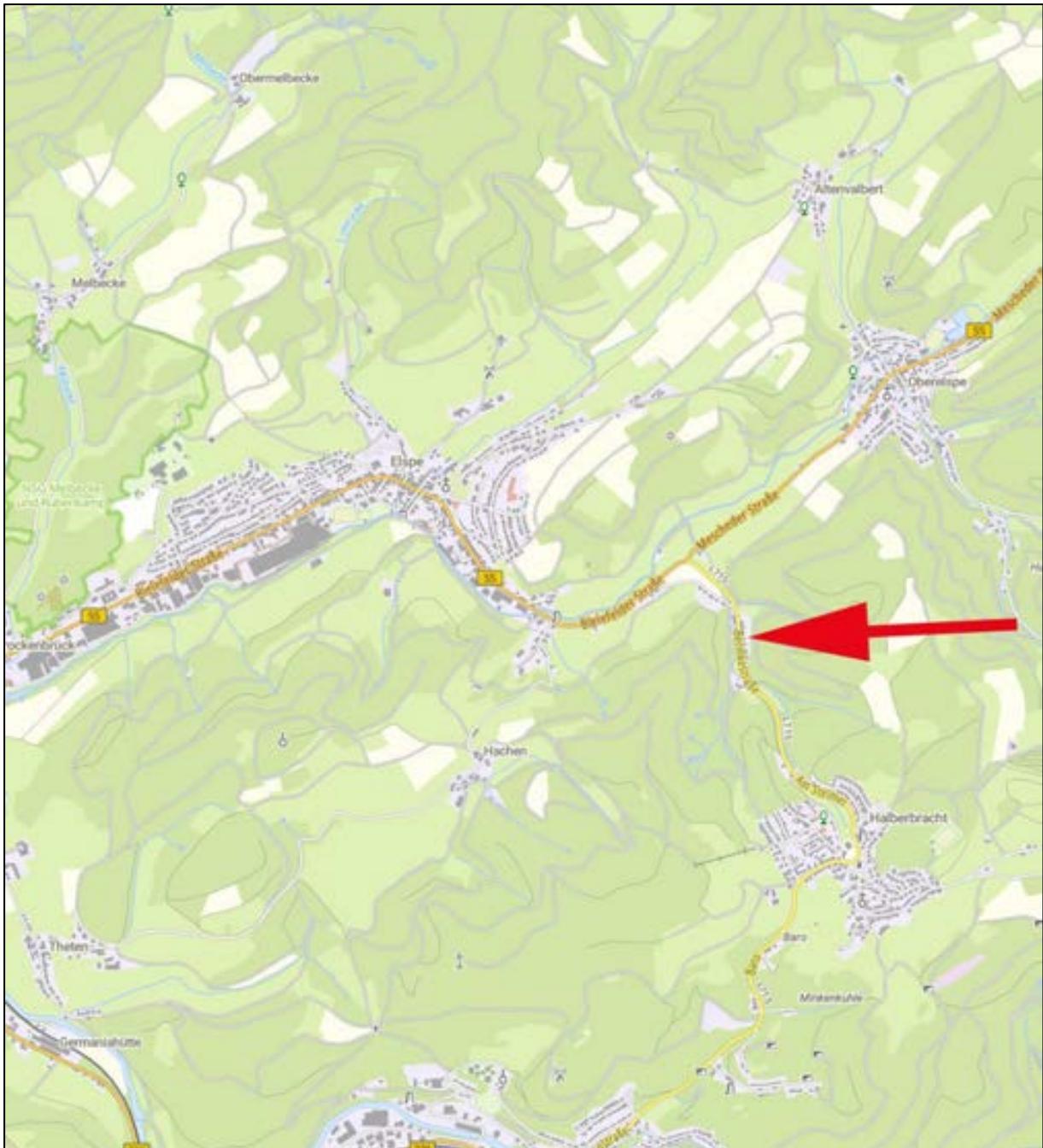
Spitzboden

Anlage 2 Übersichtskarte



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

Anlage 3 Karte von Lennestadt-Elspe



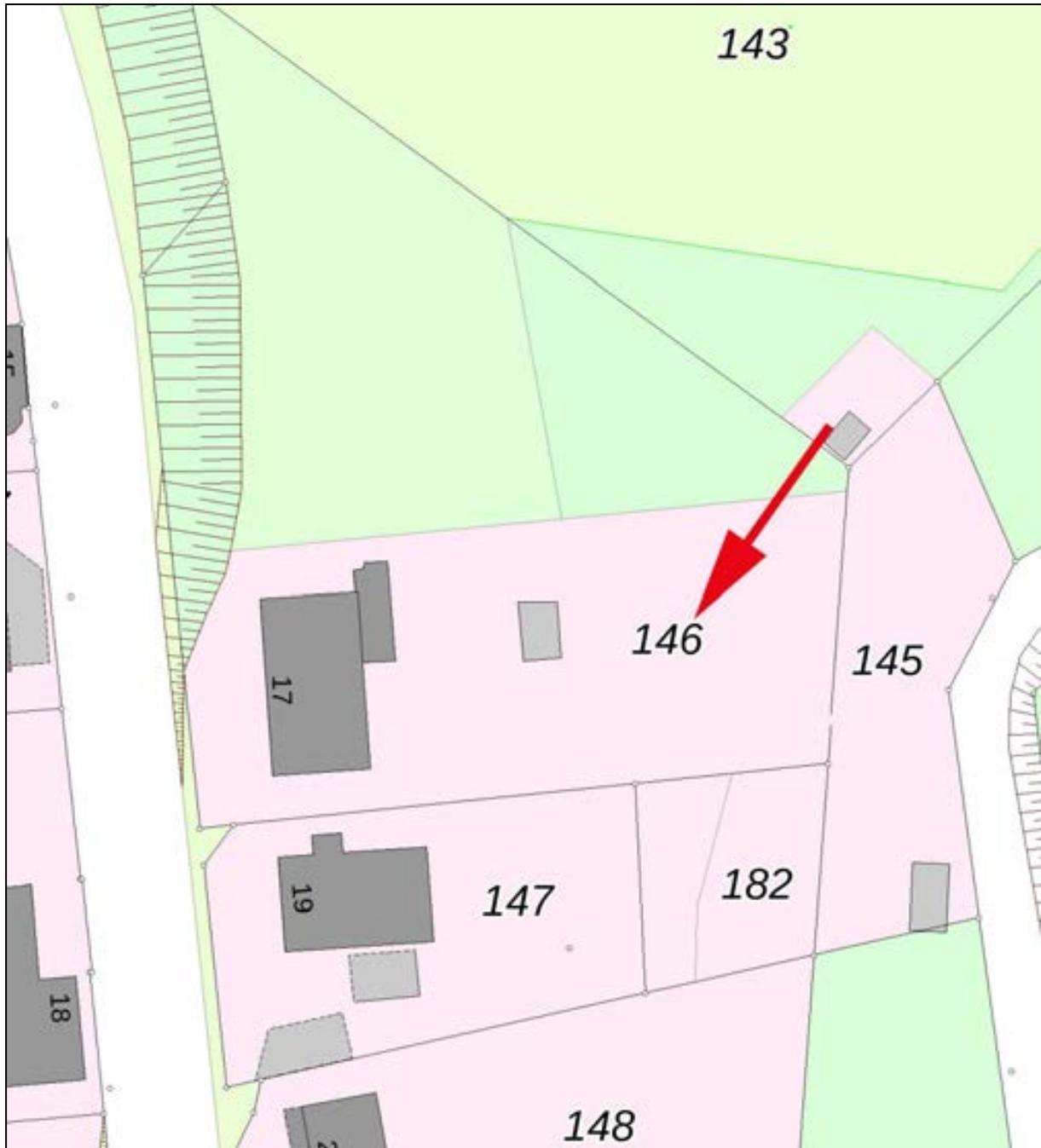
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2024
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 4 Luftbild



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

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

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