



Gutachten-Nr.: 25005

Datum: 27.01.2025

Geschäfts-Nr.: 10 K 14/24

G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert
des 53,38/10.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einer Wohnsiedlung bebauten Grundstück
in 34431 Marsberg-Essentho, verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Brüsseler Straße 5 im Erdgeschoss links, Nr. 49 mit Keller Nr. 49 und
Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz G 49 des Aufteilungsplanes**

Grundbuch und Katasterangaben:

Wohnungs-Grundbuch von: Essentho
Blatt: 422
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Hochsauerlandkreis
Gemeinde: Marsberg
Gemarkung: Essentho
Flur: 4
Flurstück: 219 u.a.

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 27.01.2025 ermittelt mit rd.

36.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 38 Seiten.
Hierin sind 10 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind. Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Zweck des Gutachtens	3
1.4 Grundlagen des Gutachtens	3
1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	4
1.6 Wertermittlungstichtag	4
1.7 Ortsbesichtigung	4
2 Beschreibung des Bewertungsobjektes	5
2.1 Lage	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2.1 Verzeichnisse	6
2.2.1.1 Liegenschaftskataster	6
2.2.1.2 Grundbuch	6
2.2.1.3 Baulastenverzeichnis	7
2.2.1.4 Altlastenkataster	7
2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	7
2.2.3 Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.4 Obligatorische Rechte, Verwaltung, Teilungserklärung	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3.1 Erschließung	9
2.3.2 Historie und Nutzung	10
2.3.3 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale	11
3 Wertermittlung	13
3.1 Definition des Verkehrswertes	13
3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl	13
3.3 Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV	13
3.3.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren	13
3.3.2 Begriffe und Wertansätze	14
3.3.2.1 Miete, Rohertrag	14
3.3.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag	15
3.3.2.3 Liegenschaftszinssatz	17
3.3.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV	20
3.3.4 Berechnung des Ertragswertes	21
3.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren	21
3.3.6 Ertragswert	21
3.4 Plausibilitätskontrolle	22
4 Verkehrswert	23
5 Anlagen	24
5.1 Topographische Übersichtskarte	25
5.2 Auszug aus dem Stadtplan	26
5.3 Auszug aus der Flurkarte	27
5.4 Alte Luftaufnahme	28
5.5 Aufteilungspläne	29
5.6 Fotoaufnahmen	31
5.7 Baubeschreibung	33
5.8 Wohnflächenberechnung	36
5.9 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	37
5.10 Kerninformationen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Brilon hat mich mit dem Schreiben vom 07.11.2024 (Eingegangen 18.11.2024), Geschäfts-Nummer 010 K 14/24 beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objektes zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des 53,38 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage „WEG Marsberg I, Essentho“ bebauten Grundstücks in 34431 Marsberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Brüsseler Straße 5 im Erdgeschoss links, Nr. 49 mit Keller Nr. 49 und Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz G 49 des Aufteilungsplanes.

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 07.11.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Brilon
- die mir vom Amtsgericht Brilon ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem (Wohnungs-)Grundbuch von Essentho, Blatt 422 vom 24.10.2024
- Kopie der Teilungserklärung vom 07.10.1981 einschl. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.01.1982 vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Marsberg erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch von dem Hochsauerlandkreis erhalten
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Hochsauerlandkreis erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Marsberg erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom Hochsauerlandkreis erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 27.01.2025.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 27.01.2025 in der Zeit von 16:45 Uhr bis 17:00 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit meinem Mitarbeiter von außen besichtigt und dokumentiert. Eine Innenbesichtigung wurde uns nicht ermöglicht.

Der Miteigentumsanteil bezieht sich auf das gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück, d.h. beispielsweise auch an allen Treppenhäusern und Spitzböden sämtlicher Wohnblöcke. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nur das Treppenhaus und die Kellerräume des Wohnblocks „Brüsseler Straße 5“ besichtigt. Auf weitere Besichtigungen des Gemeinschaftseigentums wurde verzichtet.

Ich gehe davon aus, dass die besichtigten Räume als beispielhaft für die gesamte Siedlung angesehen werden können.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Waldsiedlung (ehemalige NATO-Siedlung) des Ortsteiles Essentho der Stadt Marsberg.

Die Waldsiedlung (27 Häuser mit insgesamt ca. 200 Wohnungen) liegt in isolierter Lage etwa 2 km südwestlich des Ortszentrums (Bereich Kirche) von Essentho.

Marsberg hat mit den insgesamt 17 Ortsteilen ca. 19.800 Einwohner. Essentho hat ca. 1.500 Einwohner und liegt ca. 3 km nördlich von Marsberg entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 minus 4,2%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 2,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 2,2%) und über die letzten 5 Jahre minus 2,3%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 1,4%, Nordrhein-Westfalen: plus 0,2%).

Essentho liegt am Rand der sauerländischen Mittelgebirgslandschaft. Der Ort ist typisch ländlich strukturiert wobei Einfamilienwohnhäuser das Ortsbild prägen. Landwirtschaftliche Hofstellen sind nur wenig vorhanden.

Im Ortszentrum (Bereich Kirche) findet man keine Einrichtungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs. Am Ort befindet sich ein Kindergarten. Die nächsten Grundschulen befinden sich in dem Ortsteil Westheim und in der Stadt Marsberg.

Am Ortsrand befindet sich das Gewerbegebiet „Am Bruch“. Neben verschiedenen kleineren Unternehmen, z.B. aus dem handwerklichen Bereich, ist hier auch die Glasfabrik Ritzenhoff AG angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig. Die Anschlussstelle „Lichtenau“ der Autobahn A44 ist ca. 6,5 km entfernt. Der öffentliche Busverkehr ermöglicht den geregelten Kontakt zum Ortskern Marsberg. Die Schnellzugstation in Marsberg liegt an der Bundesbahnlinie Hagen/Kassel. Der Regionalflughafen „Paderborn/Lippstadt“ ist ca. 20 km entfernt. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Nach oben genannten Ausführungen lässt sich die Wohnlage in Essentho allgemein als „zufriedenstellend“ bezeichnen.

Die Waldsiedlung galt früher bei der Marsberger Bevölkerung als Inbegriff für große soziale Probleme mit Kriminalität und einer Gettoisierung bestimmter Personengruppen. Trotz erheblicher Verbesserungen in diesem Bereich haftet der Siedlung dieses Image immer noch an. Aufgrund des „Imageschadens“ und der Agglomeration an Wohnraum in isolierter Lage bezeichne ich die Wohnlage als „noch zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis: Hochsauerlandkreis
Gemeinde: Marsberg
Gemarkung: Essentho

53,38 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur: 4
Flurstück: 219 u.a.
Größe, insgesamt: 39.070 qm
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Freistehender Wohnblock bzw. Gebäude- und Freifläche zu Verkehrsanlagen, Parken
Lagebezeichnung: Brüsseler Straße 5

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 24.10.2024:

Wohnungsgrundbuch von: Essentho
Blatt: 422
Ifd. Nr. des Best.-Verz.: 1

53,38 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 219 u.a., Gebäude- und Freifläche, 39.070 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Brüsseler Straße 5, im Erdgeschoss links, Nr. 49 mit Keller Nr. 49 und Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz G 49

Eigentümer: N.N.

Nach der Abschrift des Wohnungsgrundbuchs des Amtsgerichts Marsberg vom 24.10.2024 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag folgendes wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen:

„...Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz G 49 des Aufteilungsplanes.“

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung vorhanden:

- Ifd. Nr. 4 lastend auf Ifd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 14/24). Eingetragen am 23.10.2024.“

Die Belastung lfd. Nr. 4 wie auch die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist gemäß Schreiben vom 02.04.2024 des Hochsauerlandkreises keine Baulast (§ 83 BauONW) bzgl. des Grundstücks Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 219 u.a. eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an den Hochsauerlandkreis nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“ mit Schreiben vom 20.02.2024 mit, dass nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Hochsauerlandkreises, das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist. (Aktualität wird unterstellt.)

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg vom 28.04.1981 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbauflächen (W)“ (Charakter des Gebietes: Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Vorhaben ist hier 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.

Nach Information eines Sachbearbeiters des Bauordnungsamtes des Hochsauerlandkreises sind verschiedene Bauakten für die Objekte der Waldsiedlung nicht mehr auffindbar. In der Flurkarte sind die Garagen auf dem Flurstück 250 nicht eingetragen. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass für diese Garagenanlagen kein Bauantrag gestellt wurde bzw. keine Baugenehmigung erteilt wurde.

Bei der weiteren Bearbeitung des Gutachtens gehe ich davon aus, dass für den Fall, dass keine Genehmigung vorliegt, eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) waren nach Angaben der Stadt Marsberg zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.4 Obligatorische Rechte, Verwaltung, Teilungserklärung

a) Obligatorische Rechte

Die zu bewertende Wohnung ist z.Zt. nicht bewohnt bzw. vermietet, d.h. „steht leer“.

b) Verwaltung

Die Objekte der Walsiedlung werden von einem professionellen Hausverwalter aus Brilon verwaltet.

Aufgrund des Engagements von Verwaltung, Bewohnern und Behörden hat sich das negative Image der Siedlung (hohe Leerstandsquote, hohe Kriminalitätsrate etc.) in den letzten Jahren deutlich verbessert.

Von der Hausverwaltung haben wir auf unsere schriftliche Anfrage folgende Informationen erhalten:

- Frage: Werden Instandhaltungsrücklagen in angemessener Höhe gebildet?
Antwort: *Es wird eine jährliche Zuführung zur Rücklage von ... € eingeplant. Derzeit haben wir rund ... € in der Rücklage.*
- Frage: Wie ist der bauliche Zustand des Objektes (Baumängel, Bauschäden etc.)?
Antwort: *Der Plan ist, die Dächer in den nächsten Jahren alle zu erneuern. Dieses Jahr soll mit 2 Häusern gestartet werden. Die Elektrik müsste ggf. auch erneuert werden. Ansonsten ist der bauliche Zustand dem Alter entsprechend.*
- Frage: Wie kann man die soziale Struktur der Bewohner bezeichnen?
Antwort: *Viele Rentner, teilweise jüngere Familien. Größtenteils mit Migrationshintergrund.*
- Frage: Was für Mieten werden in dem Objekt gezahlt?
Antwort: *keine Auskunft*
- Frage: Wie wird das Objekt beheizt (Gas, Strom, Fernwärme etc.) Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer?
Antwort: *Gas-Zentralheizung (vor wenigen Jahren erneuert). Warmwasser per Durchlauferhitzer.*
- Frage: Leerstands-, Eigentümer- u. Mieterquote?:
Antwort: *Eigentümerquote ist derzeit ca. 67,5%. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 7,5%.*

Weiterhin habe ich von der Hausverwaltung die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 29.07.2022, 18.08.2023 und 19.01.2024 erhalten.

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.08.2023

Folgende Tagesordnungspunkte sind für die Wertermittlung besonders relevant:

- Tagesordnungspunkt 4: Bericht des Verwalters

- d) *„Die Fassadensanierung ist (gem. Beschlussfassung ordentlichen Eigentümerversammlung des Jahres 2022) angestoßen worden. Jedoch musste hier aus Dringlichkeitsgründen die Brüsseler Straße vorgezogen werden. Gem. Rücksprache mit dem ausführenden Unternehmen, Fa. N.N., werden diese Anfang September mit den Arbeiten an der Aachener Straße, zum angegebenen Angebotspreis, beginnen.“*
- g) *„Die Verwaltung hat bei Übernahme der Wohnungseigentümergeinschaft über 20 laufende Wasserleitungsschäden übernommen. Diese konnten nicht nur zügig abgewickelt werden, sondern wurden über die Zeit so weit reduziert, dass derzeit nur 3 laufende Wasserschäden an der gesamten Liegenschaft vorliegen. Durch fachgerechte Abarbeitung der Schäden durch die Verwaltung ist so langfristig mit einer Reduzierung der Versicherungskosten zu rechnen.“*
- i) *„Die Sanierung der Kellerabgänge werden derzeit geplant. Aktuell liegt ein Angebot zum Festpreis vor, welches die Verwaltung, in Abstimmung mit dem Beirat, kurzfristig beauftragen wird. Die Kellerabgänge werden sodann Zug um Zug instandgesetzt.“*

c) Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 07.10.1981 (UR-Nr. 611/81) habe ich durchgesehen. Es sind mir keine Besonderheiten aufgefallen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Die Waldsiedlung wird durch die gut ausgebaute Straße „Am Bruch“ (Asphaltfahrbahn, beidseitiger Gehweg) erschlossen. Innerhalb der Waldsiedlung wird die Erschließung durch ein einfach ausgebautes Straßen- und Wegenetz vorgenommen (vorwiegend einfache bituminöse Fahrbahndecke). Die Siedlung ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Historie und Nutzung

Die Wohnanlage „Waldsiedlung“ entstand im Zuge der Errichtung einer NATO-Kaserne der belgischen Armee. 1968 für deren Angehörige errichtet, verfügt die Wohnanlage über 27 Häuserblocks und 206 Wohneinheiten.

Die ehemalige NATO-Siedlung war bei Abzug der Belgier im Besitz einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese hatte die Wohnungen im Jahre 1978 vom Bundesvermögensamt erworben. Als sichere langfristige Kapitalanlage waren die Immobilien damals beschrieben worden. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur und der isolierten Lage, konnte jedoch keine sozial ausgewogene Mieterschaft nach Abzug der belgischen Armee im Jahre 1994 gefunden werden. Fehlende Nachfragen und dadurch fehlende Mieteinnahmen führten zu der schwerpunktmäßigen Vermietung an sogenannte Spätaussiedler. Schon 1998 waren alle Wohnungen in den 27 Häuserblocks mit deutsch-russischen Spätaussiedlern belegt.

Früher führten die schlechte Anbindung der Siedlung sowie soziale Probleme selbst zum kontinuierlichen Wegzug dieser Mietergruppe. Insgesamt steht die Siedlung trotz zwischenzeitlich eingetretener deutlicher Verbesserungen heute noch für soziale Probleme und Gettoisierungstendenzen bei der Marsberger Bevölkerung.

Die Waldsiedlung hat nach Informationen Ortskundiger heute eine Leerstandsrate von 7,5 %. Von den Bewohnern in der Waldsiedlung sind ca. 67,5 % Eigentümer. Überwiegend wohnen ältere „Russlanddeutsche“ in der Siedlung. In den letzten Jahren sind jedoch verstärkt Familien mit Kindern, mit Migrationshintergrund, zugezogen.

Ortskundige teilen mir mit, dass der Grund für Zuzüge aus allen Teilen Deutschlands häufig verwandtschaftliche Beziehungen zu den Bewohnern der Waldsiedlung ist.

Aktuell werden insbesondere die Wohnungen in den unteren Geschossen stark nachgefragt (größter Anteil der Bewohner ist im Seniorenalter).

Wie die Waldsiedlung wurden auch das gegenüberliegende Kasernengelände und das Schulgelände nach Abzug der belgischen Armee vom Bundesvermögensamt veräußert. Ein damaliges Nutzungskonzept sah für das Kasernengelände einen Nutzungsmix aus Wohnen, verträglichem Gewerbe, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen primär für eine Glaubensvereinigung vor. Dies ist teilweise so umgesetzt worden. Dem Vernehmen nach sind dort mehrere Wohnungen entstanden. Außerdem hat sich dort ein Stahlbaubetrieb etabliert, der sich durch Neubaumaßnahmen in den letzten Jahren erweitert hat. Der Betrieb stellt auch Arbeitsplätze zur Verfügung.

2.3.3 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des weitgehend ebenen Grundstücks, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können der beiliegenden Flurkarte und der Übersichtskarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück der Waldsiedlung mit 27 gleichartigen Häuserblocks, die in der Regel jeweils in 2-er oder 3-er Gruppen aneinandergereiht auf dem Grundstück stehen. Am südlichen und östlichen Rand der Siedlung befinden sich Reihengaragenanlagen. Dieser Bereich gehört zur Eigentümergemeinschaft Marsberg I.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich das ehemalige Versorgungszentrum, wo sich ehemals ein Gästehaus befand. Dieses Objekt gehört der Eigentümergemeinschaft Marsberg II und ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Häuserblocks sind 3- bis 4-geschossig (überwiegend 4-geschossig), d.h. Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1-3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die jeweils 2 Wohnungen pro Geschoss werden über ein zentral gelegenes Treppenhaus erschlossen (Zweispänner). Es gibt lediglich 2 Wohnungstypen: Typ 1 mit ca. 76 qm bestehend aus Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia und Typ 2 mit ca. 87 qm bestehend aus Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, WC, Diele, Flur, Bad, Abstellraum, Loggia.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem 4-geschossigen Wohnblock und ist dem Wohnungstyp 2 der Eigentümergemeinschaft Marsberg I zuzuordnen.

Die Objekte sind in konventioneller massiver Bauweise (Außen- und Innenwände aus Mauerwerk, Geschosdecken aus Stahlbeton) errichtet worden. Bei den Dächern handelt es sich um Satteldächer.

Die Wohnungsgrundrisse sind typisch für die 1960-er Jahre und erfüllen die damaligen Anforderungen einer Kleinfamilie.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit der Gebäude erfüllt (wahrscheinlich) nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre Zeit für den Austausch der Heizungsanlage.

Gemäß Novelle des Gebäudeenergiegesetzes muss ab dem 01.01.2024 jede neue Heizung mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Die Wohnblöcke werden mit Gas-Zentralheizungen, die nach Informationen des Hausverwalters vor wenigen Jahren erneuert worden sind, beheizt. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnungen erfolgt über Wandheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 49 handelt es sich um die Wohnung im Erdgeschoss links, Brüsseler Straße 5 mit Kellerraum Nr. 49 (siehe Aufteilungsplan).

Da mir keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, gehe ich davon aus, dass die Wohnräume einschließlich der Sanitäräume einfach bis durchschnittlich ausgestattet sind und keine baulichen Unzulänglichkeiten vorhanden sind.

Gemäß Aufteilungsplan erfüllt der Wohnungsgrundriss die Bedürfnisse einer Kleinfamilie bzw. max. eines 3-Personen-Haushaltes und ist bedingt funktional angelegt. Teilweise sind die Räume gefangen, d.h. werden nicht über neutrale Flure erschlossen. Zu der Wohnung gehören folgende Räume: Diele (ca. 5,50 qm), Gäste-WC (ca. 2,10 qm), Abstellraum (ca. 1,00 qm), Kind 1 (ca. 11,50 qm), Küche (ca. 11,20 qm), Wohnzimmer (ca. 22,30 qm), Flur (ca. 2,10 qm), Elternschlafzimmer (ca. 13,70 qm), Kinderzimmer 2 (ca. 10,80 qm), Bad (ca. 3,70 qm), Balkon (ca. 1,50 qm $\pm$ ¼ der Grundfläche), insgesamt rd. 85 qm.

Am südlichen und östlichen Rand der Waldsiedlung befinden sich die Pkw-Stellplätze als geschlossene Reihengaragen und offene Stellplätze. Bei den Garagen handelt es sich in der Regel um typische Betonfertiggzellen mit flach geneigtem Dach. An dem Garagenplatz G 49 besteht ein Sondernutzungsrecht.

Bei einem „Rundgang“ durch die Waldsiedlung fällt auf, dass verschiedene Sanierungsarbeiten überwiegend am Gemeinschaftseigentum durchgeführt worden sind. Hier sind besonders die Fassaden, die Balkone und die Hauseingangstüranlagen der Wohnblöcke zu nennen. Zu den bereits sanierten Gebäuden gehört u.a. der Wohnblock „Brüggestraße 1, 2 und 3“ in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 122 befindet. Nach Informationen eines Ortskundigen wurden bereits vor einigen Jahren die Kelleraußenwände des Wohnblocks „Brüggestraße 1, 2 und 3“ aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens saniert.

Die Freiflächen des Grundstücks sind als befestigte PKW-Stellplätze und Zuwegungen sowie als („einfacher“) Ziergarten (vorwiegend Rasenflächen) angelegt und insgesamt in einem „gepflegten“ Zustand.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes steht bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht.

Das Vergleichswertverfahren wird häufig bei der Bewertung von Eigentumswohnungen angewandt. In der Kaufpreissammlung von Essentho sind keine geeigneten Kauffälle vorhanden. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher aufgrund ungeeigneter Daten (Verkaufsfälle) aus.

Stattdessen wird das Ergebnis anhand der vorliegenden Kauffälle auf Plausibilität geprüft.

3.3 Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrsermittlung. Hierbei sind die Lage, die nachhaltig erzielbaren Erträge und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien. Der Ertragswert setzt sich aus den Komponenten „Bodenwert“ und „Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst werden.

3.3.2 Begriffe und Wertansätze

3.3.2.1 Miete, Rohertrag

1.) Definition

a) Miete

Bezeichnung für den gegenseitigen Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses. Im Gegensatz zur Pacht beinhaltet die Miete keine Nutzung sondern nur den Gebrauch der vermieteten Sache.

Zu unterscheiden sind:

- ortsübliche Vergleichsmiete – in der Vergangenheit bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Marktmiete – Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden
- Grundmiete = Nettokaltmiete = Miete abzgl. umlagefähige Bewirtschaftungskosten abzgl. Betriebskosten = Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind
- Nachhaltig erzielbare Miete – auf die Zukunft orientierter Reinertrag

Es wird unterstellt, dass sich die nachfolgend genannten Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen.

b) Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

2.) Recherche

Bei meinen Recherchen zu der bei der Wertermittlung anzusetzenden nachhaltig erzielbaren Miete habe ich folgende Informationen erhalten:

a) Grundstücksmarktbericht 2024 - Mieten für Wohnungen

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis habe ich folgende Netto-Kaltmiete für Wohnungen in Marsberg ermittelt:

c Mieten für Wohnungen mit 90 qm Wohnfläche in Marsberg:

Baujahr 1965:	6,15 €/qm
Lagefaktor (mäßige Wohnlage):	0,92
Gemeindefaktor (Marsberg):	0,87
d.h.:	$6,15 \text{ €/qm} \times 0,92 \times 0,87 = 4,92 \text{ €/qm}$

- Mieten für Garagen in Marsberg: ø 31,00 €

Anmerkung:

Es handelt sich hier um die Modellmiete zur Ermittlung des Rohertrags im Rahmen des bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Berechnungsmodells. Es handelt sich nicht um einen Mietspiegel nach § 558c BGB oder um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB.

b) Mietspiegel (gültig ab 01.12.2023)

Gemäß Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg) habe ich folgende Netto-Kaltmiete ermittelt:

Baujahr 1965-1970:	einfache Wohnlage:	4,65 €/qm - 5,08 €/qm
	mittlere Wohnlage:	4,81 €/qm - 5,24 €/qm

Anmerkungen:

- Die Preise beziehen sich auf Wohnraum:
 - mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
 - mit einer Größe von 46 bis 100 qm
 - exkl. Betriebskosten
 - dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet
- Abschläge (ländliche Lage): 10 %

3.) Wertansatz

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen setze ich im Gutachten folgende monatliche Netto-Kaltmiete für die Wohnung Nr. 49 sowie die Garage an:

EG-Wohnung Nr. 49:	85 qm x 5,08 €/qm x 0,90	=	rd. 389,00 €
Garagenplatz G 49:		=	<u>31,00 €</u>
			420,00 €

Es wird unterstellt, dass sich die o.g. Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen und die wiederum mit der in diesem Gutachten verwendeten Flächenermittlungsart identisch ist.

3.3.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag

1.) Definition

a) Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Anlage der ImmoWertV) berücksichtigt.

Als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind zu unterscheiden (s. auch Betriebskostenverordnung BetrKV):

- Verwaltungskosten:

Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

- Instandhaltungskosten:

Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

- Mietausfallwagnis:

Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Mieten bzw. Leerstand der Mietsache. Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

b) Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

2.) Recherche und Wertansätze

- zu Verwaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnnutzung mit 420 € je Eigentumswohnung sowie 46 € je Garagen- oder Einstellplatz angegeben.

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten nach BelWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten im Wohnungsbau mit 200 € bis 275 € für Wohnungen und 25 € bis 50 € für Garagen angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Verwaltungskosten zu 420 €/qm jährlich für die Wohnung und 46 € für den Stellplatz.

- zu Instandhaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Instandhaltungskosten für die Wohnnutzung mit 13,80 €/qm angegeben und für Garagen- oder Einstellplätze mit 104 €.

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten nach BelWertV sind die Instandhaltungskosten wie folgt angegeben:

Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard und Herstellungskosten von mehr als 1.000 €/qm: 0,5 % bis 1 %
absolute Untergrenze: 7,50 €/qm
Garagen und Tiefgaragenstellplätze: 30 € bis 80 € je Stellplatz

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Instandhaltungskosten zu 13,80 €/qm jährlich für die Wohnung und je 104 € für den Stellplatz.

- zu Mietausfallwagnis:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV ist das Mietausfallwagnis mit 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung angegeben.

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten nach BelWertV ist das Mietausfallwagnis im Wohnungsbau mit 2 % oder mehr angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich das Mietausfallwagnis zu 4 %.

3.3.2.3 Liegenschaftszinssatz

1.) Definition

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird von den Gutachterausschüssen regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz ist gleichzeitig eine Kenngröße für Chancen und Risiken, die ein Objekt in sich birgt.

2.) Recherche und Wertansätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis:

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.23 - 31.12.23) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis beträgt der Liegenschaftszinssatz (unter Berücksichtigung des regionalen Einflusses) in Marsberg für vermietetes Wohnungseigentum $2,5 \% + 0,5 \% = 3,0 \%$ und für selbstgenutztes Wohnungseigentum $1,2 \% + 0,5 \% = 1,7 \%$.

Veröffentlichungen in der Fachliteratur:

In der Fachliteratur werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Eigentumswohnungen:	in ländlichen Gemeinden:	3,5 %
	in den übrigen Gemeinden:	2,5 %

Ableitung der Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen der Literatur:

Nach den Empfehlungen aus der Fachliteratur können Liegenschaftszinssätze wie folgt abgeleitet werden. Bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes werden Zu- und Abschläge empfohlen, die sich auf die Lage, das jeweilige Objekt und den Mieterkreis beziehen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis -1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
LAGEBEZOGENE KRITERIEN	
- bessere Lage (hoher Bodenwert) - geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet: - größere Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum	- schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet: - geringere Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen):	
Haus/Grundstück sehr groß Haus sehr aufwendig ausgestattet Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund je weniger Wohneinheiten im Haus	Modernisierungsbedarf besteht Haus sehr individuell Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen:	
besonders kleine Wohnungen (WF ≤ 40 qm)	besonders große Wohnungen (WF ≥ 100 qm)
Gemischt genutzte Grundstücke:	
- geringer gewerblicher Anteil - bessere Drittverwendungsfähigkeit - größerer Anteil der Wohnnutzung	- höherer gewerblicher Anteil - geringere Drittverwendungsfähigkeit - kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	
- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist - je funktionaler die Baulichkeiten sind - je kleiner die Immobilie ist	- je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist - je individueller die Baulichkeiten sind - je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN	
Wohn- und Nutzfläche	
- kleiner	- größer
Restnutzungsdauer	
- kürzer	- länger
Nettokaltmiete	
- niedriger - regelmäßige Mietzahlungen - geringere Instandhaltungskosten - bessere Vermietbarkeit	- höher - unregelmäßige Mietzahlungen - höhere Instandhaltungskosten - schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN	
- geringeres Leerstandsrisiko - solventer Mieter - gesicherte Einnahmen	- höheres Leerstandsrisiko - risikobehafteter Mieter - weniger gesicherte Einnahmen

Kalkulation, Wertansatz

Als Ausgangswert nehme ich nach o.g. Ausführungen einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % an.

Aufgrund der besonderen Situation der Waldsiedlung und den damit verbundenen Investitionsrisiken wähle ich folgenden abgeleiteten Liegenschaftszinssatz:

Gewählter Liegenschaftszinssatz:

Ausgangswert (Ø LZS)	=	3,00 %
Anpassung des Ø LZS:		
- isolierte Randlage (u.a. niedriger Bodenwert):	+	1,00 %
- Agglomeration an Wohnraum:	+	1,50 %
- kurze Restnutzungsdauer	-	0,50 %
- höhere Instandhaltungskosten:	+	0,50 %
- höheres Leerstandsrisiko	+	0,50 %
Abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:	=	6,00 %

3.3.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.) Definition

Die Gesamtnutzungsdauer ist die theoretisch maximal mögliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Maßgeblich für die Nutzungsdauer ist die Art der Nutzung.

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Barwertfaktor, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen, nachhaltigen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringe Miete bei

überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

2.) Recherche und Wertansatz

Aufgrund des Baujahres und des Ausbauzustandes der Wohnanlage insgesamt und der zu bewertenden Wohnung etc. ermittle ich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

3.3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Essentho ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Hochsauerlandkreises hat für den Bereich Essentho - Waldsiedlung, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 10 €/qm (erschließungsbeitragsfrei) ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- II- bis IV-geschossige Bauweise
- Grundstückstiefe 50 m

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$39.070 \text{ qm} \times 10,00 \text{ €/qm} = 390.700,00 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil (ebf) entsprechend dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück errechnet sich damit zu:

$$390.700,00 \text{ €} \times 53,38 / 10.000 = 2.086,00 \text{ €}$$

3.3.4 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag, jährlich: 420,00 € x 12 Monate = 5.040,00 €

Die Bewirtschaftungskosten habe ich zu 39 v. H. des Rohertrages ermittelt:

- Verwaltungskosten:

420 €/Jahr + 46 €/Jahr = 466 €/Jahr $\triangleq$ 9,2 %

- Betriebskosten: 0,0 %

- Instandhaltungskosten:

13,80 €/qm/Jahr x 85 qm + 104 €/Jahr = 1.277 €/Jahr $\triangleq$ 25,3 %

- Mietausfallwagnis: 4,0 %

insgesamt: rd. 39,0 % = - 1.966,00 €

Reinertrag 3.074,00 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

$$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{2.086 \text{ €} \times 6,0}{100} = - 125,00 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag

3.074,00 € - 125,00 € = 2.949,00 €

Restnutzungsdauer des Objektes 20 Jahre

Barwertfaktor = 11,47 (6,0 v. H. = Liegenschaftszinssatz)

Gebäudeertragswert (Wohnung)

(Barwertfaktor x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)

11,47 x 2.949,00 € = 33.825,00 €

3.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV)

Es wurden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt.

3.3.6 Ertragswert

Bodenwertanteil 2.086,00 €

Gebäudeertragswert (Eigentumswohnung) 33.825,00 €

35.911,00 €

oder rd. 36.000,00 €

entspricht €/qm-Wohnfläche (Wfl.): 36.000,00 € / 85 qm-Wfl. = rd. 424,00 €/qm-Wfl.

3.4 Plausibilitätskontrolle

a) Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis habe ich darum gebeten, mir Kauffälle von vergleichbaren Objekten zu nennen. Daraufhin habe ich einige Kaufpreise erhalten, die jedoch nicht für eine statistische Auswertung geeignet sind.

Die unten aufgeführte Liste gibt die Auswahl der Kaufpreise wieder.

lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Kaufdatum	Baujahr tatsächlich	Geschoßlage	Wohnfläche [qm]	Sondernutzungsrecht an Garage / Stellplatz im Kaufvertrag ausgewiesen, ja/nein	Preis inkl. Garage rd. [€/qm]
1	*	2021	1968	EG	89	ja (Garage)	787,00
2	*	2019	1969	2. OG	77	ja (Stellplatz)	181,00
3	*	2019	1968	2. OG	89	ja (Garage)	331,00
4	*	2020	1969	1. OG	89	ja (Garage)	449,00
5	*	2020	1968	3. OG	89	ja (Garage)	79,00
6	*	2021	1969	1. OG	89	ja (Garage)	966,00
7	*	2020	1968	1. OG	89	ja (Garage)	449,00
8	*	2019	1969	3. OG	89	ja (Garage)	438,00
9	*	2019	1969	3. OG	89	ja (Stellplatz)	326,00
10	*	2021	1968	1. OG	78	ja (Garage)	705,00
11	*	2019	1968	2. OG	78	ja (Garage)	382,00
12	*	2020	1968	3. OG	89	ja (Garage)	833,00
13	*	2023	1972	2. OG	78	ja (Garage)	867,00
14	*	2024	1969	3. OG	88	ja	564,00
15	*	2024	1969	3. OG	88	ja	1.588,00
16	*	2024	1968	2. OG	77	ja	982,00
17	*	2024	1968	1. OG	88,5	ja	823,00
18	*	2024	1968	1. OG	78	ja	1.188,00
19	*	2024	1968	1. OG	78	ja	547,00

* Die Lage ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar

b) Grundstücksmarktbericht 2024

Preise für Wohnungseigentum in den letzten drei Jahren, ab 2 Wohneinheiten im Gebäude:

Nato-Siedlung in Essentho:

Baujahre	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit 30 m² bis 140 m² Wohnfläche			
	Anzahl	Kaufpreis		Anzahl	Preis / m²		Wohnfläche
		Min	Max		Min	Max	
		Mittelwert			Mittelwert		Mittelwert
		in Euro			Euro/m² Wohnfläche		in m²
Alle Weiterverkäufe	23	57.400		22	710		84
		13.900	95.800		220	1.080	75 89

Man kann feststellen, dass der unter Punkt 3.3.6 ermittelte Ertragswert pro Quadratmeter durch die o.g. Stichprobe bzw. durch die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten bestätigt wird.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der Ertragswert ist unter Ziffer 3.3.6 zu 36.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts zu:

36.000,00 €

(i. W. sechsunddreißigtausend Euro).

Schlussklärung

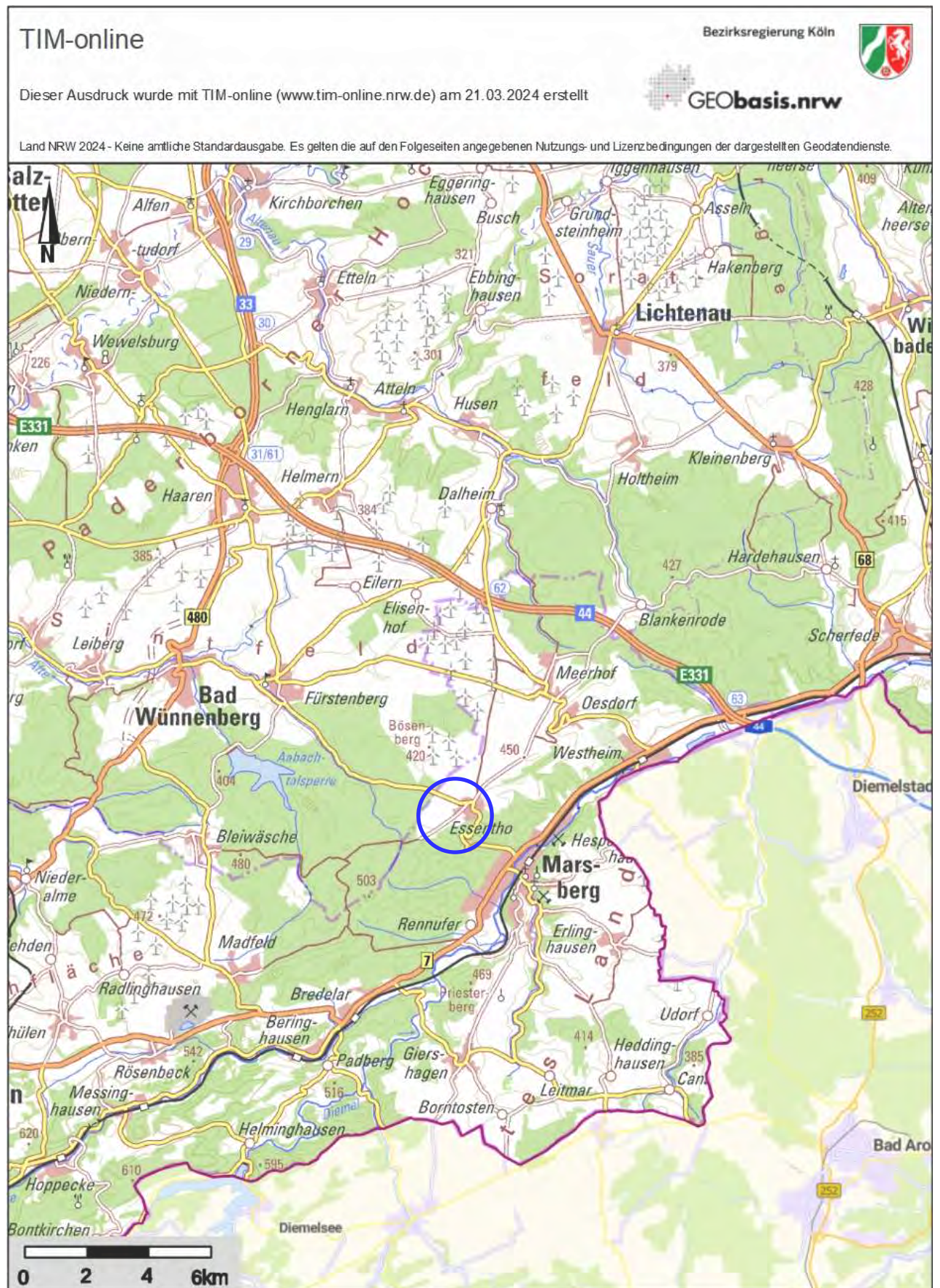
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Büren, 27.01.2025

5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte



5.2 Auszug aus dem Stadtplan



5.3 Auszug aus der Flurkarte



5.4 Alte Luftaufnahme



5.5 Aufteilungspläne (nicht maßstäblich)

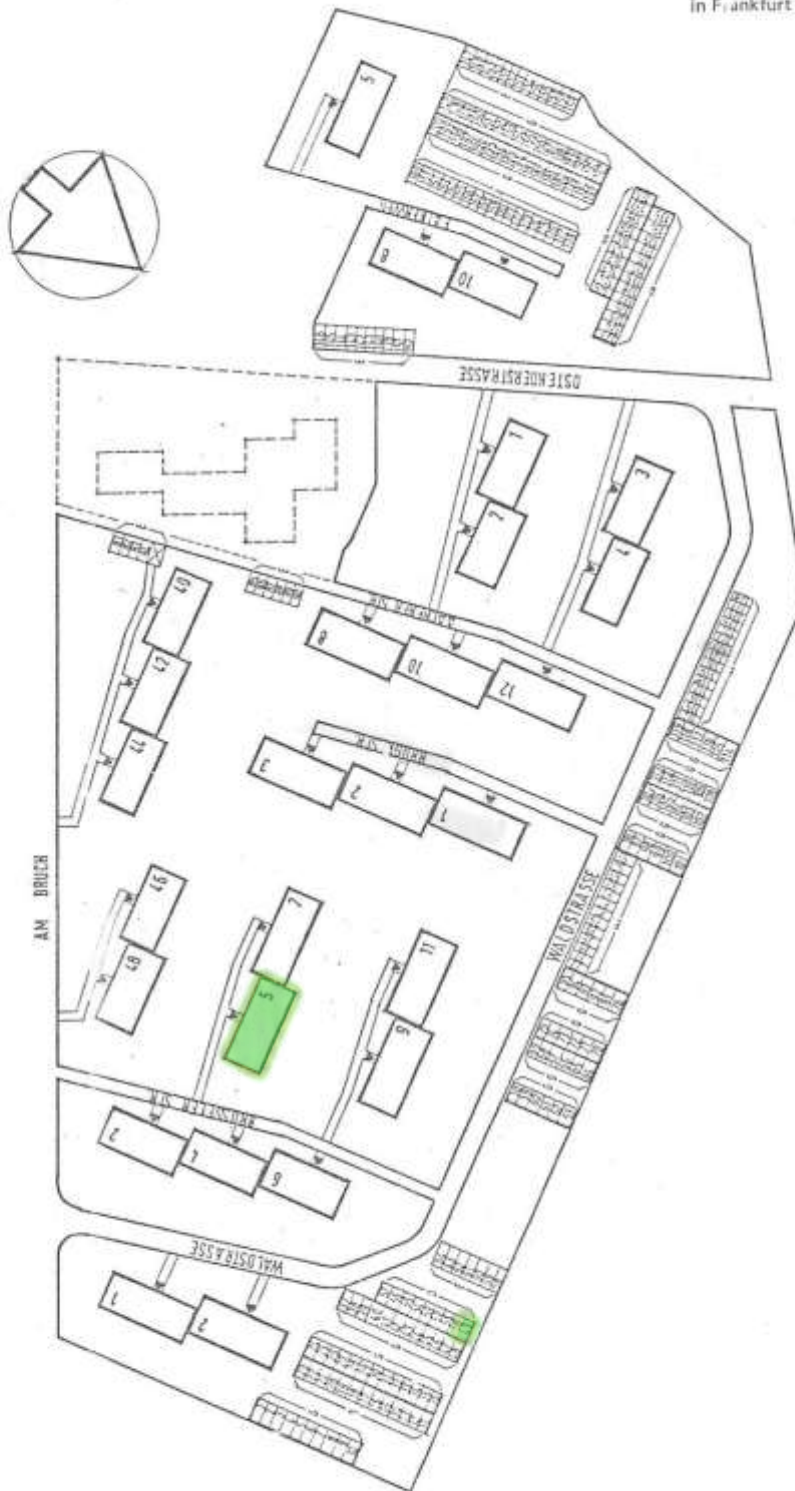


KELLERGECHOSS – KELLERRAUM NR. 49



ERDGESCHOSS – WOHNUNG NR. 49

Anlage d
zur Verhandlung vom 7. 12. 1981
UR-Nr. 677/81 P
des Notars Dr. Albrecht Pönder
in Frankfurt am Main



LAGEPLAN Garagen + offene
Kfz-Einstellplätze
OBJEKT MARSBERG - ESSENTIO

Am Bruch, Waldstraße, Bräuner Straße
Bürgerstraße, Aicher Straße, Bismarckstraße

LAGEPLAN

5.6 Fotoaufnahmen



Nordwestseite – Brüsseler Straße 5



Südwestseite – Brüsseler Straße 5



Garagenplatz G 49



Wohnungseingangstür (Wohnung Nr. 49)



Treppenhaus



Elektro-Unterverteilung u.
Stromzähler im Treppenhaus



Tür zum Kellerraum Nr. 49

5.7 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Mehrfamilienwohnhaus, allgemein

Fundamente und Sohle	Beton
Außen- und Innenwände	KG, EG u. OG: außen u. innen: Mauerwerk, Trennwände: KG: Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk, EG u. OG: Gipsdielen- bzw. Bimswände
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung, vorgehängte Rinne u. Fallrohre aus Zinkblech (z.T. neuwertig)
Geschossdecken	KG, EG u. OG: Stahlbeton
Geschosstreppen	KG bis DG: Fertigteil-Stahlbeton-Treppenanlage oder Verbundkonstruktion (Stahl/Betonwerkstein), Betonwerksteinansicht (Terrazzo), Treppenuntersicht: Raufaser gestrichen, Stahlgeländer (Rundstahl) mit Kunststoff-Handlauf
Kelleraußentreppe	massiv, Blockstufen, Kellerhals massiv, Handlauf aus Flachstahl, aufgesetztes Geländer (neuwertig) aus verzinkter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben
Kelleraußentür	Stahlblechtür (neuwertig)
Fenster	KG: Stahlblechfenster mit Mäusegitter, Einfachverglasung EG u. OG's: Kunststoff-Fenster (weiß) mit Isolierverglasung und i.d.R. Rolladen (Herstellungsdatum: 1987) Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Strukturglas DG: Stahlblechfenster mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster
Hauseingangstüranlage	2-flg. Leichtmetall-Konstruktion (neuwertig), feststehendes Seitenteil und Gehflügel, Lichtausschnitt, Strukturglas, Obentürschließer, Edelstahldrücker bzw. -handhabe, Profilzylinder, integrierte Briefkastenanlage, Überdachung über dem Hauseingang als auskragende Betonplatte mit Abklebung, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Treppenhaus	Innenwandflächen: strukturierte Beschichtung Deckenflächen: verputzt u. gestrichen Fußböden: Betonwerkstein (Terrazzo), eingelassene Schmutzfangmatte Stufe vor dem Hauseingang: Betonwerkstein
Dachboden	Fußboden mit Mineralwolle abgedeckt, Laufsteg aus Kanthölzern mit Beplankung aus Holzwerkstoffplatten, einfache Umwehrung aus Holzlatten Schrägen: Innenansicht der Betondachsteine Innenwände: Giebelflächen verputzt und gestrichen (Rappputz), Fenster: Dachflächenfenster aus Zinkblech
Keller	Innenwände: verputzt und gestrichen (Farbabplatzungen) Deckenflächen: Rohbeton, gestrichen Fußböden: Estrich, z.T. mit Anstrich (Anstrich überwiegend abgetragen), Bodenablauf im Waschkeller
Innentüren	Treppenhaus: Tür zum Spitzboden und zum Keller: Stahlblechtür in Metalleckzarge
Elektrische Installation	übliche Ausstattung
Heizung	Gas-Warmwasser-Zentralheizung
Außenwandflächen	mineralischer Kratzputz (Rauputz) mit Anstrich (neuwertig), Giebeldreiecke z.T. mit Faserzementplatten verkleidet
Sockel	glatt verputzt und gestrichen
Sonstiges	- Elektro-Unterverteilung und Stromzähler im Treppenhaus

Wohnung Nr. 49 im Erdgeschoss, links

Wohnungseingangstür

einfache (alte) Sperrtür mit Futter und Bekleidung, Metallknauf und Langschild, Profilzylinder, Türspion

Innentüren

Innenwandflächen

Deckenflächen

Fußböden

Elektrische Installation

Sanitäre Einrichtung

Fenster

Heizung

Balkon

nicht besichtigt

Kellerraum Nr. 49

Kellertür

Fenster

Fußboden

Innenwandflächen

Deckenflächen

Trennwände

nicht besichtigt

Außenanlagen

befestigte Fläche

Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze: bituminöse Fahrbahndecke, Hochbord, Betonsteinplatten
Mülltonnenstellplatz: Betonsteinplatten

unbefestigte Fläche

überwiegend Rasenfläche, z.T. kleine Vorgärten, z.T. hochstämmige Bäume, Büsche

Sonstiges

einige Kinder-Spielgeräte (Rutsche, Tischtennisplatte, Basketballkörbe) im Bereich der Garagenanlage

5.8 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß)

Wohnung Nr. 49 im Erdgeschoss, links:

Diele		=	ca.	5,50 qm
Abst.		=	ca.	1,00 qm
Gäste-WC		=	ca.	2,10 qm
Kind 1		=	ca.	11,50 qm
Küche		=	ca.	11,20 qm
Wohnen		=	ca.	22,30 qm
Flur		=	ca.	2,10 qm
Eltern		=	ca.	13,70 qm
Kind 2		=	ca.	10,80 qm
Bad		=	ca.	3,70 qm
Balkon	ca. 6,00 qm x $\frac{1}{4}$	=	ca.	<u>1,50 qm</u>
			rd.	85,00 qm

5.9 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- | | |
|-----------------|--|
| - Kleiber/Simon | WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004 |
| - Fröhlich | Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006 |

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in dem
Hochsauerlandkreis

Grundstücksmarktbericht 2024

5.10 Kerninformationen

Objektadresse:	Brüsseler Straße 5 34431 Marsberg
derzeitige Nutzung:	Die Wohnung ist z.Zt. nicht bewohnt bzw. vermietet, d.h. „steht leer“
Objektart:	53,38/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnsiedlung bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Nr. 49 mit Keller Nr. 49 und Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz G 49
Wohnfläche:	85 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	gesamte Wohnsiedlung: „ausreichend“
Baujahr:	1968
Grundstücksgröße:	Flurstück 219 u.a., insgesamt: 39.070 qm
Lagequalität:	„noch zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren gemäß §§ 27-34 ImmoWertV
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2025
Verkehrswert:	36.000,00 €