



Gutachten

Nummer 22-GUT-051-01

über den Verkehrswert (Marktwert) des Sondereigentums Nr. 3 an dem Grundstück „Graf-von-Spee-Straße 12“ in 59872 Meschede zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 14.12.2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Hochsauerlandkreis

Postfach
59870 Meschede

Tel.: 0291 94 4215

Fax: 0291 94 26218

E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Antragsteller	6
1.2	Aufgabe und Stichtag	6
1.3	Definition des Verkehrswertes	6
1.4	Ortsbesichtigung	6
1.5	Unterlagen	7
1.6	Allgemeines	8
1.7	Rechtsgrundlagen des Gutachterausschusses	8
2	Lage	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
3	Grundstück	10
3.1	Beschreibung	10
3.2	Grundbuch	10
3.3	Liegenschaftsbuch	11
3.4	Baulasten	12
3.5	Altlasten	12
3.6	Schutzgebiete	12
3.6.1	Überschwemmungsgebiet	12
3.6.2	Wasserschutzgebiet	12
3.6.3	Naturschutzgebiet	12
3.7	Planung	12
3.8	Bauordnungsrecht	13
3.9	Denkmalschutz	13
3.10	Abgabenrechtliche Situation	13
3.11	Privatrechtliche Verträge, sonstige Rechte und Belastungen	14
4	Wohnungseigentum	15
4.1	Teilungserklärung	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum	15
4.2.1	Allgemeine Beschreibung	15
4.2.2	Bauliche Ausführung und Ausstattung	15
4.2.3	Entwurf und Gestaltung	16
4.2.4	Energetische Eigenschaften	16
4.2.5	Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
4.2.6	Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums	17
4.3	Sondereigentum Nr. 3	17
4.3.1	Bauliche Ausführung und Ausstattung	17
4.3.2	Entwurf und Gestaltung	18
4.3.3	Wohn- und Nutzfläche	18
4.3.4	Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums	18
5	Verfahren der Wertermittlung	20
5.1	Bewertungsgrundsätze	20
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
5.3	Auswahl des Verfahrens	20
5.3.1	Vergleichswertverfahren	20
5.3.2	Ertragswertverfahren	21
5.3.3	Sachwertverfahren	21
6	Wertermittlung	22
6.1	Bodenwert	22
6.2	Vergleichswertverfahren	23
6.2.1	Verfahrensbeschreibung	23
6.2.2	Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung	23
6.2.3	Beurteilung	27
6.3	Ertragswertverfahren	27
6.3.1	Restnutzungsdauer	27
6.3.2	Rohertrag	28
6.3.3	Bewirtschaftungskosten	29
6.3.4	Jährlicher Reinertrag	30
6.3.5	Liegenschaftszinssatz	30
6.3.6	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	32
6.3.7	Kapitalisierung	33
6.3.8	Vorläufiger Ertragswert	33
6.3.9	Marktanpassung	33
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	33

6.4.1	Erläuterung.....	33
6.4.2	Bau- und Unterhaltungszustand	34
6.4.3	Wertbeeinflussung durch Kosten	34
7	Verkehrswert.....	35

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Lageplan auf der Grundlage der Katasterkarte
- Anlage 2** Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3** Flächenberechnung
- Anlage 4** Fotos des Bewertungsobjekts
- Anlage 5** Modellbeschreibung für das Ertragswertverfahren

Dieses Gutachten wurde in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender:

Herr Hermann Josef Vedder

Ehrenamtliche Gutachter:

Herr Andreas Busch

Herr Wilhelm B. Mengerlinghausen

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung der Gutachten seiner Geschäftsstelle beim Hochsauerlandkreis. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern eingeholt, die Unterlagen beschafft oder ergänzt und die erforderlichen Berechnungen durchgeführt. Die Wertermittlung wurde von einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle, Herrn Sebastian Klaholz, vorbereitet und vom Gutachterausschuss nach der Ortsbesichtigung im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, gegebenenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Antragsteller

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Lienhard Schmitz beantragt. Herr Dr. Schmitz ist Miteigentümer des zu bewertenden Grundstücks. Die Antragsberechtigung ergibt sich aus § 193 Baugesetzbuch.

1.2 Aufgabe und Stichtag

Aufgabe

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3 nebst Balkon, dem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum und Stellplatz an dem Grundstück „Graf-von-Spee-Straße 12“ in der Stadt Meschede zum aktuellen Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

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

Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Das Gutachten wird antragsgemäß auf die Wertverhältnisse zum 14.12.2022 abgestellt.

Dabei wird unterstellt, dass die am Tag der Ortsbesichtigung festgestellten, beschreibenden Merkmale sowie die diesbezüglich eingeholten Informationen denen am Wertermittlungsstichtag entsprechen, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist.

Qualitätsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.3 Definition des Verkehrswertes

§ 194 Baugesetzbuch (BauGB): „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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.4 Ortsbesichtigung

Das zu bewertende Sondereigentum wurde am 14.12.2022 ab 9:00 Uhr von innen und außen besichtigt. Dabei wurden sämtliche Räume, die sich im zu bewertenden Sondereigentum befinden nebst Kellerraum, angesehen. Von den Räumlichkeiten, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden wurden das Treppenhaus und die gemeinschaftlichen Kellerräume besichtigt. Die Wohnung war zum Besichtigungszeitpunkt möbliert. Die Beurteilung

bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Dieser Termin wurde mit dem Antragsteller und den Eigentümern vorab vereinbart.

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

- Herr Hermann-Josef Vedder, Herr Andreas Busch und Herr Wilhelm B. Mengerlinghausen (Mitglieder des Gutachterausschusses)
- Herr Sebastian Klaholz (Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Die Besichtigung erfolgte unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierung mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (CoronaSchVO) sowie auf den Empfehlungen des Robert-Koch-Institutes. Diese Empfehlungen beinhalten, dass persönliche und geschäftliche Kontakte so gering wie möglich zu halten sind (Gebot der sozialen Distanz).

Zuvor hat Herr Sebastian Klaholz (Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) am 21.10.2022 die örtlichen Grundstücksmerkmale in Anwesenheit des Herrn Dr. Schmitz festgestellt und eine Fotodokumentation (Fotos der Innenräume und der äußeren Ansichten) des Objekts erstellt. Dieser Termin wurde vorab telefonisch vereinbart. Die dabei dokumentierten Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung mit den anwesenden Beteiligten besprochen und unterstützen zusammen mit den Fotos die Wertermittlung.

1.5 Unterlagen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss neben den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sowie der Bewertungsliteratur und den Grundstücksmarktberichten, der Bodenrichtwertkarte sowie der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Wesentlichen die folgenden Unterlagen zur Verfügung.

Aus dem Besitz des Eigentümers, Dr. Linhard Schmitz:

- Kopie des Energiebedarfsausweises
- Kopie des Grundbuchauszuges
- Kopie der Bauzeichnung
- Kopie der Teilungserklärung
- Kopie der Protokolle zu den Wohnungseigentümerversammlungen

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafft:

- eigene Fotos und Aufzeichnungen aus der Objektaufnahme und der Ortsbesichtigung
- von der Katasterverwaltung des Hochsauerlandkreises:
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- von der Stadtverwaltung Meschede:
 - Bauakte
 - Mitteilung über Baulasten
 - Mitteilung über Denkmalschutz
 - Auszug aus dem Bebauungsplan
 - Mitteilung über den planungsrechtlichen Zustand und bau- oder planungsrechtliche Einschränkungen
 - Mitteilung über Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG)
 - Mitteilung über Kanal- und Wasseranschlussbeiträge
- vom Amtsgericht Meschede:
 - Grundbuchauszug
- vom Hochsauerlandkreis als Untere Bodenschutzbehörde:
 - Informationen über Altlasten
- aus dem Fachinformationssystem „ELWAS“ (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW):
 - Informationen über Schutzgebiete

1.6 Allgemeines

Die Grundlage für die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die von den Antragstellern, Eigentümern bzw. sonstigen Inhabern von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind. Die Feststellungen zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, es sei denn, im Text ist ausdrücklich etwas anderes festgelegt.

Grundstück, Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung-, Elektro-, Wasserinstallation usw.) werden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit nichts anderes ausdrücklich beschrieben wird. Untersuchungen hinsichtlich Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder Trinkwasserverordnung (TrinkwV) werden nicht angestellt.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz sowie Isolation gegen Feuchtigkeit vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß sowie schadstoffbelastete Materialien (Asbest, Formaldehyd, etc.). Baumängel und -schäden werden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich, erkennbar sind. In diesem Gutachten werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt und müssen nicht mit den Kosten noch durchzuführender Reparaturarbeiten identisch sein. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Die Prüfung des Baugrundes war nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird für die Bewertung von ortsüblichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

1.7 Rechtsgrundlagen des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine Landeseinrichtung. Er ist selbständig, unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Seine Mitglieder werden von der Bezirksregierung bestellt. Aufgaben und Tätigkeit des Gutachterausschusses basieren auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1137).

2 Lage

2.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Arnsberg
Landkreis.....	Hochsauerlandkreis
Stadt.....	Meschede
Fläche	218 km ²
Einwohner	30.000
Bevölkerungsdichte	138 Einwohner je km ²
Ortsteil.....	Grevenstein
Einwohner im Ortsteil	850

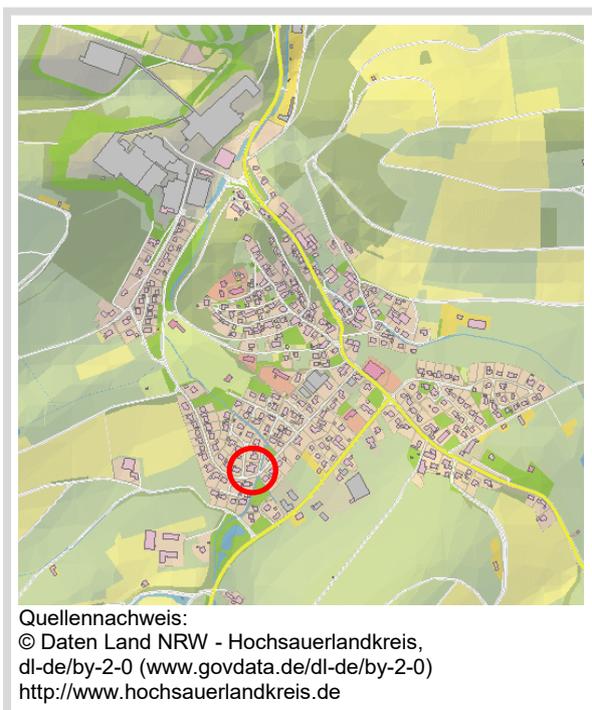
Meschede liegt südwestlich des Naturparks Arnsberger Wald beidseitig der Ruhr. Südöstlich schließt sich das Rothargebirge an. Südwestlich geht das Stadtgebiet in den ehemaligen Naturpark Sauerland-Rothargebirge über. Im Süden des Stadtgebiets befindet sich die Henetalsperre. Der tiefste Punkt liegt bei 214 m über Normalhöhennull (NHN) am westlichen Ende des Stadtgebiets, der höchste Punkt liegt bei 692 m ü. NHN südlich der Ortschaft Moseballe.

Meschede grenzt im Norden an die Stadt Warstein (Kreis Soest), im Osten an die Gemeinde Bestwig, im Süden an die Stadt Schmallenberg, im Südwesten an die Gemeinde Eslohe, im Westen an die Stadt Sundern und im Nordwesten an die Stadt Arnsberg.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet am südlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum, dem Kirchplatz, beträgt rund 0,5 km. Die bebaute Umgebung wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbauten aus unterschiedlichen Baujahren geprägt. Es überwiegen Wohnnutzungen. Das Grundstück wird nicht durch Emissionen beeinträchtigt. Es handelt sich hier um eine normale Wohnlage.

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen, wie Grundschule, weiterführende Schulen, Krankenhaus sowie Geschäfte, die für den täglichen Bedarf benötigt werden, sind im Stadtgebiet Meschede vorhanden. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten. Grevenstein ist durch die rund zehn Kilometer entfernte Autobahnausfahrt „Wennemen“ (A46) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Anschluss an den überörtlichen Personenzugverkehr, der Bahnhof Freienohl, ist neun Kilometer entfernt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in angemessener Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel fahren in regelmäßigen Zeitabständen.



3 Grundstück

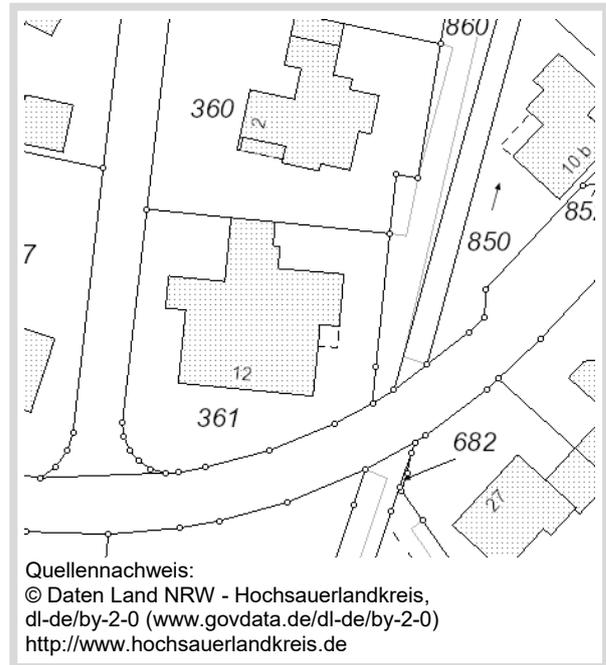
3.1 Beschreibung

Das zu bewertende Objekt ist ein Eckgrundstück mit einem unregelmäßigen Zuschnitt. Die Breite beträgt rund 33 m, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 32 m. Das Grundstück ist leicht geneigt.

Die Erschließung des Bewertungsobjekts erfolgt über die westlich angrenzende Ringstraße seitens der „Graf-von-Spee-Straße“. Die Erschließungsanlage ist mit asphaltierter Fahrbahn, Bürgersteig und Beleuchtung ausgebaut. Die Straße dient dem Anliegerverkehr. Parkmöglichkeiten sind in der Nähe auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden.

Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen öffentlichen Fußweg definiert.

Das Grundstück ist bebaut. Für Mängel des Baugrundes sind keine Anhaltspunkte bekannt geworden.



3.2 Grundbuch

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Meschede geführt. Grundbücher sollen die Eigentums- und Rechtsverhältnisse an Grundstücken registrieren. Der verwendete, nicht beglaubigte Auszug aus dem Grundbuch wurde am 20.07.2022 ausgefertigt. Hier werden nur die Einträge wiedergegeben, die für die Beurteilung zum Stichtag relevant sind. Die Texte wurden ggf. entsprechend der im Grundbuch verzeichneten Veränderungen angepasst.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Grevenstein, Blatt 346

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	82,004/1.000 (zweiundachtzigkommanullnullvier Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Grevenstein	12	361	Gebäude- und Freifläche, Graf-von-Spee-Straße 12	1.025 m ²
	verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss nebst Balkon, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes im Kellergeschoss. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Grevenstein Blatt 0344, 0345, 0347 bis 0355) gehörendem Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.				

Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, bei Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 27. Mai 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 24. September 1992.					

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
2 a	Christiane Schmitz in Braunschweig (geb. 18.01.1955) zu ½ Anteil	1	Aufgelassen am 22. Juli 1992 und eingetragen am 02. Februar 1993.
b	Dr. Lienhard Schmitz in München (geb. 16.02.1961) zu ½ Anteil		

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind für das Grundstück keine Eintragungen verzeichnet.

Abteilung III

In Abteilung III des Grundbuchs sind für das Grundstück keine Eintragungen verzeichnet.

3.3 Liegenschaftsbuch

Das Liegenschaftskataster wird vom Katasteramt geführt. Es dient dem Grundbuch als amtliches Verzeichnis entsprechend dem § 2 der Grundbuchordnung. Zum Liegenschaftsbuch gehört außer diesem „beschreibenden Teil“ auch das Kartenwerk, das die Flurstücke maßstäblich darstellt. Ein Auszug aus der Katasterkarte ist diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Dem Buchwerk des Katasteramts sind zu dem Bewertungsobjekt heute die folgenden Daten zu entnehmen.

Flurstück 361, Flur 12, Gemarkung Grevenstein

Regierungsbezirk	Arnsberg
Kreis	Hochsauerlandkreis
Gemeinde	Meschede
Lage	Graf-von-Spee-Straße 12
Fläche	1.025 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.025 m ² Wohnbaufläche
Anteil	82,004/1.000
Sondereigentum	An der Wohnung im Erdgeschoss nebst Balkon, mit Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich Nr. 3 des Aufteilungsplanes
Eigentümer:	Schmitz, Christiane ½ Anteil Dr. Schmitz, Lienhard ½ Anteil

3.4 Baulasten

Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Meschede vom 15.07.2022 ist das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis unbelastet.

3.5 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises führt ein Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen für das Kreisgebiet.

Die betreffende Fläche ist dort nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst (eingesehen am 05.10.2022). Im Rahmen dieser Wertermittlung wird deshalb ein unbelasteter Zustand unterstellt.

3.6 Schutzgebiete

3.6.1 Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Information aus dem Fachinformationssystem ELWAS des Landes NRW vom 06.10.2022).

3.6.2 Wasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (Information aus dem Fachinformationssystem ELWAS des Landes NRW vom 06.10.2022).

3.6.3 Naturschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (Information aus dem Fachinformationssystem ELWAS des Landes NRW vom 06.10.2022).

3.7 Planung

Flächennutzungsplan

Im zum Wertermittlungsstichtag wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Meschede ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Planung der Stadt dar, die für sie selbst und andere Behörden bindend ist. Für Privatpersonen können aus dem Flächennutzungsplan jedoch keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht der seit dem 21.04.1978 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 68. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeine Wohngebiet mit offener Bauweise und einem Vollgeschoss festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,7. Ein Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Sonstiges

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Meschede vom 01.08.2022 ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen und es ist auch keine Veränderungssperre angeordnet. Straßenlandabtretungen sind nicht zu erwarten.

3.8 Bauordnungsrecht

Der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Meschede sind folgende Informationen zu entnehmen:

Neubau eines Wohn- und Appartementhauses

- Baugenehmigung vom 12.07.1982
- Schlussabnahmeschein vom 05.09.1984

Nutzungsänderung im Kellergeschoss und des Spitzbodens in weitere 4 Wohneinheiten

- Baugenehmigung vom 05.12.1991
- Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 25.01.1994

Errichtung eines Schornsteines für eine Feuerstätte von 6 bis 8 KW

- Baugenehmigung vom 20.07.1993
- Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 25.01.1994

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt, soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes erklärt wird.

3.9 Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und das Grundstück liegt in keinem Denkmalsbereich (Auskunft der Stadtverwaltung Meschede vom 18.07.2022).

3.10 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge sind vom Grundstückseigentümer zu entrichtende Kommunalabgaben, mit denen die Kommune die Erschließung des Grundstücks finanziert. Mit Erschließung werden die technische Erschließung (Herstellung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch Anschluss an Ver- und Versorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation) und die verkehrsmäßige Erschließung (Anschluss an das Wegenetz) beschrieben. Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie die Fahrbahn, Mischflächen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert. Neben der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den erstmaligen Bau von Straßen, kann von den Kommunen auch ein Ausbaubeitrag erhoben werden. Dieser ist eine finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der Erneuerung einer bestehenden Straße. Auch für eine Erweiterung oder Verbesserung von Straßen oder Straßenteilen können Ausbaubeiträge erhoben werden.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Meschede vom 01.08.2022 fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB mehr an. Es gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Kanalanschlussbeiträge sind nach Mitteilung der Stadtverwaltung vom 01.08.2022 nicht mehr zu zahlen.

Spätere Erweiterungs- oder Erneuerungsmaßnahmen werden nach § 8 Kommunalabgabengesetz abgerechnet. Die Stadtverwaltung Meschede plant für das Jahr 2026 die Erneuerung der Straßenbeleuchtung, hat aber keine Angaben zu den voraussichtlichen Kosten mitgeteilt.

Der Werteinfluss wird am Schluss der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

3.11 Privatrechtliche Verträge, sonstige Rechte und Belastungen

Rechte oder Belastungen, insbesondere privatrechtlicher Art, sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

4 Wohnungseigentum

4.1 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung wurde am 27. Mai 1992 beurkundet (UR Nr. 379 / 1992 des Notars Otto Entrup). Das Grundstück wurde in zwölf Miteigentumsanteile aufgeteilt. Für die Lage und das Ausmaß des Sondereigentums ist der Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitserklärung vom 22.05.1992 maßgeblich.

In Ergänzung zu § 5 WEG wurde vereinbart, dass

- die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- die Rollläden

zum Sondereigentum gehören.

Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 3 ist ein Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Fenstern und Außenmauern trägt jeder Miteigentümer im Bereich seiner Eigentumswohnung. Die übrigen Kosten, insbesondere für Instandhaltung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwässer, Strom) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, soweit die Kosten durch Messeinrichtungen oder andere Weise einwandfrei getrennt werden können.

Der Umfang der Nutzung ist in § 2 der Teilungserklärung beschrieben. Das gesamte Anwesen ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Eine gewerbliche Vermietung als Ferienwohnung ist gestattet.

Gemäß § 3 kann ein Eigentümer das Sondereigentum vermieten oder verpachten.

Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 betrug laut Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung **5.155,50 €**.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum

4.2.1 Allgemeine Beschreibung

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit Satteldach. Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über zwölf Wohneinheiten.

Die Schlussabnahme datiert aus dem Jahr 1984, die Fertigstellung erfolgte nach den vorliegenden Erkenntnissen im Jahr 1983.

Fotos des Bewertungsobjekts befinden sich in der Anlage.

4.2.2 Bauliche Ausführung und Ausstattung

Gründung	Betonfundamente.
Außenwände	Mauerwerk.
Fassade	Verblendmauerwerk mit Wärmedämmung.
Dachform	Satteldach.
Dachkonstruktion	Pfettendach.
Dacheindeckung	Betondachsteine.
Dachentwässerung	Hängerinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Außentüren	Hauseingangstür aus Aluminium.
Decken	Betondecken.
Deckenansichten	Putz oder Tapete mit Anstrich, Holzbekleidung im Bereich der Dachschrägen.
Fußböden	Fliesen.
Treppen	Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten und Steinplatten sowie schmiedeeisernes Geländer.
Innenwände	Mauerwerk.

4.2.3 Entwurf und Gestaltung

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur 1 bis 3, Gang zu den Abstellräumen, Wasch- und Trockenraum. Die lichte Höhe beträgt im Mittel 2,50 m.
Erdgeschoss	Treppenhaus. Die lichte Höhe beträgt im Mittel 2,50 m.
Dachgeschoss	Treppenhaus. Die lichte Höhe beträgt im Mittel 2,50 m.
Spitzboden	Treppenhaus. Die lichte Höhe beträgt im Mittel 2,50 m.

4.2.4 Energetische Eigenschaften

Historie energetischer Vorschriften

Früher gab es in Deutschland keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für den baulichen Wärmeschutz von Gebäuden und den energiesparenden Einsatz und Betrieb von heizungstechnischen Anlagen und Brauchwasseranlagen, sondern lediglich unverbindliche Normen.

Mit dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 sowie der Heizungsanlagenverordnung und der Heizungsbetriebsverordnung im Jahr 1978 wurden erstmals verbindliche Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und die energetische Qualität der Anlagentechnik vorgegeben. Im Jahr 2002 wurden diese Vorschriften in der Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammengeführt. Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz aus dem Jahr 2009 wurde für Neubauten vorgeschrieben, die Wärmeversorgung anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Seit dem 01.11.2020 sind die vorgenannten Vorschriften im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt.

Die einzelnen Gesetze und Verordnungen wurden mehrfach novelliert und die Anforderungen regelmäßig verschärft. Sie gelten nicht nur für Neubauten und Umbauten, sondern auch in Form von Nachrüstpflichten für bestehende Gebäude: u.a. Austausch alter Heizkessel, Dämmung oberster Geschosdecken beheizter Räume bzw. der darüber liegenden Dächer sowie der zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Für einzelne Anforderungen können allerdings Bestandsschutz, Übergangsfristen und Befreiungen vorgesehen sein; beim Bestandsschutz sind die Pflichten dann i.d.R. erst bei einem Eigentümerwechsel durch den neuen Eigentümer zu erfüllen.

Energetische Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Die Kontrolle der einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Insbesondere die Qualität des baulichen Wärmeschutzes und die energetische Qualität der Anlagentechnik sind ohne aufwändige Untersuchungen nicht im Einzelnen feststellbar. Für dieses Gutachten wird jedoch unterstellt, dass sie sich an den gesetzlichen Mindestvorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung orientieren. Ebenso wird der ordnungsgemäße Zustand der technischen Einrichtungen unterstellt. Soweit aus den vorliegenden Unterlagen und Informationen oder bei der Ortsbesichtigung etwas Anderes festgestellt wurde – insbesondere Verbesserungen aufgrund von Modernisierungen – werden diese Fakten der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Energieausweis

Die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat, in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Dem Gutachterausschuss hat ein Energieausweis in Form eines Energiebedarfsausweises für das zu beurteilende Gebäude vorgelegen. Der vorliegende Energieausweis vom 03.09.2014 weist folgende Informationen aus:

Berechneter Endenergiebedarf = 136,2 kWh/(m²·a)

4.2.5 Außenanlagen und sonstige Anlagen

4.2.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Hausanschlüsse

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen elektrischen Strom und Wasser. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Telekommunikation ist über Telefonanschluss möglich.

Funktionsprüfung der Abwasserleitungen

Nach § 8 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (Süw VO Abw) sind im Erdreich oder unzugänglich verlegte private Abwasserleitungen nach der Errichtung oder nach wesentlicher Änderung vom Grundstückseigentümer unverzüglich auf deren Zustand und Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen.

Außerhalb von Wasserschutzgebieten ist für die Prüfung bestehender Abwasserleitungen, die zur Fortleitung häuslichen Abwassers dienen, keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung vorgegeben. Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch machen, die Stadt Meschede hat jedoch keine entsprechende Satzung erlassen.

Dem Gutachterausschuss hat kein Protokoll über eine Funktionsprüfung der Abwasserleitungen des Bewertungsobjekts vorgelegen. Im Rahmen des Gutachtens wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

4.2.5.2 Außenanlagen

Die Zuwegungen und Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Freiflächen des Areals werden als Wohngarten genutzt. Bei den Gartenanlagen und Anpflanzungen handelt es sich um einen üblichen Wohngarten. Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefriedet.

4.2.6 Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Der Unterhaltungszustand des Objekts ist unter Berücksichtigung des Baujahres normal. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die an der Ortsbesichtigung Beteiligten haben aber auch nicht auf weitere Schäden hingewiesen.

4.3 Sondereigentum Nr. 3

4.3.1 Bauliche Ausführung und Ausstattung

Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Balkontür	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.

Rollläden	Manuelle betriebene Rollläden Kunststoff.
Deckenansichten	Putz oder Tapete mit Anstrich.
Fußböden	Fliesen.
Innentüren	Holz furnierte Türen mit Holzzargen.
Elektroinstallation	Unterverteilung mit FI-Schutzschalter, geringe Anzahl an Steckdosen, Installation unter Putz, Türkommunikationsanlage und Lüftungsanlage im Badezimmer.
Heizung	Nachtstromspeicherheizung mit elektronischer Temperaturregelung und Elektroöfen.
Warmwasser	Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Zähleinrichtungen	Wasser und Strom getrennt.
Sanitäre Anlagen	Ein raumhoch gefliestes Bad mit WC, Dusche und Handwaschbecken.
Sonstiges	Loggia in massiver Bauweise mit Bodenfliesen sowie Geländer mit Holzverkleidung.

Anmerkung: Die Nachtspeicherheizungen in dem zu bewertenden Sondereigentum wurden ausgebaut.

4.3.2 Entwurf und Gestaltung

Die Grundrissgestaltung und die Raumaufteilung sind vergleichbar mit den Bauausführungen zum Erstellungsjahr. Die Belichtung und Besonnung sind ausreichend.

Bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm stellt die Grundstückslage keine erhöhten Anforderungen. Der Schallschutz innerhalb des Gebäudes ist nutzungsabhängig und ist für die bisher ausgeübte Nutzung im Objekt als überwiegend ausreichend einzuschätzen.

Erdgeschoss Diele mit Garderobe, innenliegendes Badezimmer, Abstellraum, Wohnküche, Schlafzimmer und Loggia nach Südosten. Die lichte Höhe beträgt im Mittel 2,50 m.

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

4.3.3 Wohn- und Nutzfläche

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Die Wohnfläche beträgt 60 m². Die Flächenberechnung ist als Anlage beigefügt.

4.3.4 Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums

Der Unterhaltungszustand des Objekts ist normal. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Besonderheiten festgestellt.

1. Zwei fehlende Nachspeicherheizungen.
2. Holzbauteile des Balkongeländes teilweise verwittert.

Die Wertbeeinflussung durch diese Besonderheiten wird am Schluss der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die an der Ortsbesichtigung Beteiligten haben nicht auf weitere Schäden hingewiesen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (in der Fassung vom 04.12.2012) verpflichtet den Eigentümer zum Einbau von Rauchmeldern für bestehende Wohnungen bis zum 31.12.2016. Dabei

ist mindestens ein Rauchwarnmelder in allen Schlafräumen, Kinderzimmern, sowie in Fluren über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, einzubauen.

5 Verfahren der Wertermittlung

5.1 Bewertungsgrundsätze

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Objekts zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bietet die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren an.

Nach den Vorschriften des § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks, also den wahrscheinlichsten Kaufpreis für einen Kauffall am Wertermittlungsstichtag, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Verfahrenswahl wird deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag fiktiv unterstellten, Kauffall abgestellt. Im Sinne des Verkehrswertes nach der Definition in § 194 BauGB orientiert sich die Beurteilung am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die einzelnen Verfahren sind Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden und zur Verfügung stehen. Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen), die in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschen, entsprechen.

5.3 Auswahl des Verfahrens

5.3.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Im Umfeld liegen einige Kauffälle über Objekte mit teilweise vergleichbaren Kriterien vor. Die Kauffälle werden auf ihre Verwendbarkeit überprüft.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das zu bewertende Objekt ist vorrangig ertragsorientiert. Die für Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten stehen zur Verfügung.

Der Bodenwert wird vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt (§ 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV).

5.3.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Für diese Objektart stehen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet aus, weil ohne aus dem Markt abgeleitete Anpassungsfaktoren kein marktgerechtes Ergebnis zu erwarten ist.

6 Wertermittlung

6.1 Bodenwert

Das Grundstück ist bebaut. Auch eine Neubebauung wäre nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich. Es handelt sich um **Baureifes Land**. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine aktuellen Vergleichspreise zu entnehmen. Für diese Lage liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Bodenrichtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist 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 Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

	Die zu bewertende Fläche liegt in einer Bodenrichtwertzone mit diesen Merkmalen:	Die entsprechenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zum Vergleich:
Nutzungsart	Wohngebiet	Wohngebiet
Geschosszahl	eins bis zwei	eins
Bauweise	offen	offen
Fläche	600 m ² bis 800 m ²	1.025 m ²
Stichtag	01.01.2022	14.12.2022

Der Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies, kostenerstattungsbeitragsfreies und kanalanschlussbeitragsfreies Baugrundstück beträgt in dieser Zone **60 €/m²** und ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Der Bodenrichtwert von 60 €/m² wird als Ausgangswert für die weitere Ermittlung des Bodenwertes angesetzt.

Die beschriebenen Eigenschaften des als Ausgangswert herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks unterscheiden sich teilweise vom zu bewertenden Grundstück.

Der Bodenrichtwert wurde auf eine geringere Grundstücksfläche als bei dem zu bewertenden Objekt abgestellt. Es hat sich auf dem Markt gezeigt, dass für größere Grundstücke ein geringerer Quadratmeterpreis gezahlt wird (wie bei einem „Mengenrabatt“) und dass umgekehrt für kleinere Grundstücke ein etwas höherer Quadratmeterpreis bezahlt wird. Der Gutachterausschuss hat zusammen mit den Bodenrichtwerten Umrechnungsfaktoren zur Berechnung der Unterschiede veröffentlicht.

Der Umrechnungsfaktor ermittelt sich danach wie folgt:

$$0,884 / 0,96 = 0,92 \text{ (gerundet)}$$

Seit dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung bis zum Wertermittlungstichtag ist in dieser Lage keine signifikante Veränderung der Grundstückspreise zu erkennen. Eine zeitliche Anpassung ist somit nicht erforderlich

Die in der Bodenrichtwertzone typischen Grundstücke entsprechen nicht der hier zu beurteilenden Fläche.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ist diese Eigenschaft bei Wohnbaugrundstücken nachteilig. Hier sind insbesondere der überproportional große Anteil an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar, Straßenreinigung, Verkehrsemissionen) und der Einsicht in den hinteren Grundstücksteil zu benennen. Für diese Eigenschaften wird ein Wertabschlag in Höhe von 5 % angehalten, das entspricht einem Faktor von 0,95.

Alle weiteren wertrelevanten Grundstückseigenschaften, wie Zuschnitt, Topografie, Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, usw. werden neutral bewertet.

Der abgabenfreie Bodenwert des Grundstücks berechnet sich dann wie folgt:

$$1.025 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 0,95 = 53.751 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 3 an dem Grundstück ermittelt sich gemäß dem Miteigentumsanteil:

$$53.751 \text{ €} \times 82,004/1.000 = 4.408 \text{ €}$$

6.2 Vergleichswertverfahren

6.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Gutachtens wird das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

6.2.2 Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreise werden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis mit den folgenden Kriterien selektiert.

Bearbeitungsvermerk	keine ungewöhnlichen oder besonderen Verhältnisse
Verkaufszeitpunkt	von 01.01.2019 m ² bis Wertermittlungstichtag
Rechtsvorgang	privatrechtlicher Kauf
Eigentumsart	Wohnungseigentum
Gemeinde	Meschede
Baujahr	1983 +/- 9 Jahre
Gebäudeart	Drei- und Mehrfamilienhaus – ohne gewerblichen Anteil
Wohnfläche	ab 40 m ²

Die Selektion der Kaufpreissammlung nach diesen Kriterien ergab die folgenden Ergebnisse:

lfd. Nr.	Datum des Vertrages (TT.MM.JJJJ)	Kaufpreis (EURO)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Garage / Carport	Wohnfläche (m ²)	Bodenrichtwert	Kaufpreis* (EURO)	Kaufpreis Wohnfläche* (EURO/m ²)
1	30.12.2020	130.000	1992	120	nein	120	140	135.000	1.125
2	22.01.2019	56.500	1983	90	ja	90	60	72.885	810
3	07.05.2019	129.000	1985	89	nein	89	110	166.410	1.870
4	13.12.2021	140.000	1992	96	ja	96	115	160.000	1.667
5	21.02.2020	124.000	1985	90	nein	90	110	135.125	1.501
6	14.12.2021	97.500	1990	79	nein	79	70	97.500	1.234
7	06.10.2020	250.000	1978	134	ja	134	110	296.700	2.214
8	10.08.2022	154.000	1985	105	nein	105	100	154.000	1.467
9	15.02.2019	98.000	1992	83	nein	83	100	110.975	1.337
10	08.03.2019	35.000	1983	56	nein	56	60	45.150	806
13	31.05.2022	100.000	1985	73	ja	73	100	95.250	1.305
14	21.04.2021	240.000	1985	116	ja	116	110	230.000	1.983
15	26.08.2019	50.000	1983	71	ja	71	60	64.500	908
16	28.01.2022	226.000	1984	117	ja	117	110	220.000	1.880

* Unter Berücksichtigung von geschätzten Kosten für Baumängel/-schäden; der Kaufpreis wurde gemäß Indexreihe für Wohnungseigentum auf die Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet; im Kaufpreis berücksichtigte Garagen wurden mit einem Preis von 5.000 Euro, bezogen auf die Preisverhältnisse von 2005 und mit dem Verbraucherpreisindex NRW umgerechnet, abgezogen. Gemäß den Veröffentlichungen entspricht das 6.306 Euro.

Die Auswertung der Daten zu den Kauffällen führt zu folgendem Ergebnis:

lfd. Nr.	Datum des Vertrages (TT.MM.JJJJ)	Kaufpreis (EURO)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Garage / Carport	Wohnfläche (m ²)	Bodenrichtwert (EURO/m ²)	Kaufpreis* (EURO)	Kaufpreis Wohnfläche* (EURO/m ²)
Mittel:	02.10.2020	130.714	1986	94	44 %	94	97	141.678	1.436
Max.:	10.08.2022	250.000	1992	134	ja	134	140	296.700	2.214
Min.:	22.01.2019	35.000	1978	56	nein	56	60	45.150	806

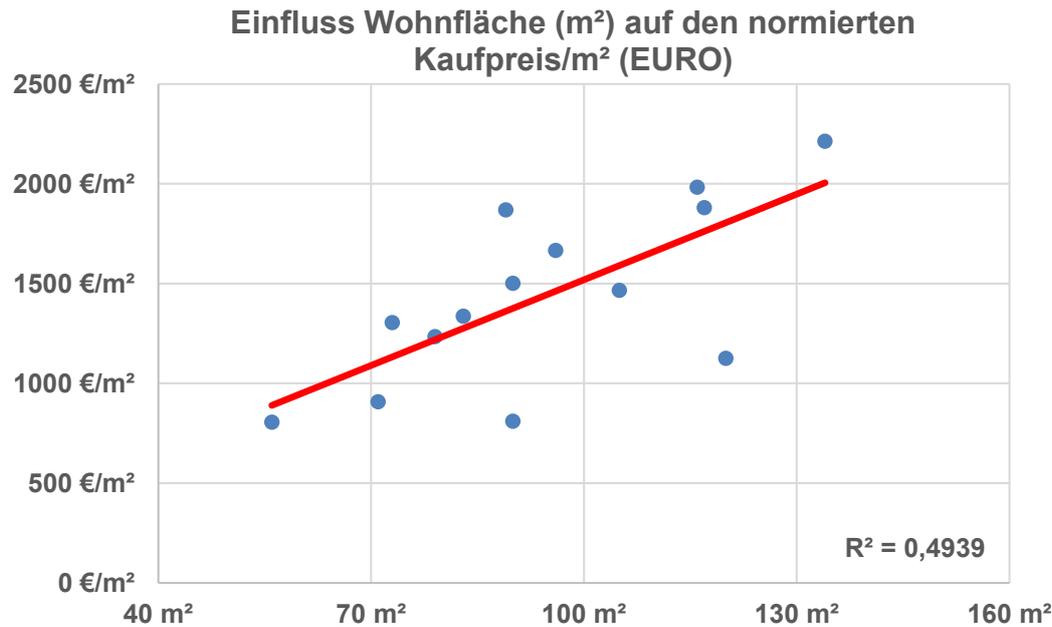
Die normierten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen in der Spanne von 806 € bis 2.214 €. Die Kaufpreise wurden auf ihre Eignung und statistische Verwendbarkeit geprüft. Als Vergleichswert wird das arithmetische Mittel des normierten Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche herangezogen. Das arithmetische Mittel berechnet sich mit 1.436 €/m², bei einer

Standardabweichung von 446 €/m². Der Variationskoeffizient beträgt 31,0 %. Keiner der Kauffälle weicht um mehr als die 2-fache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel ab.

Die Kauffälle mit den Nummern 2, 10 und 15 stammen aus dem zu bewertenden Objekt. Das normierte arithmetische Mittel berechnet sich mit 841 €/m².

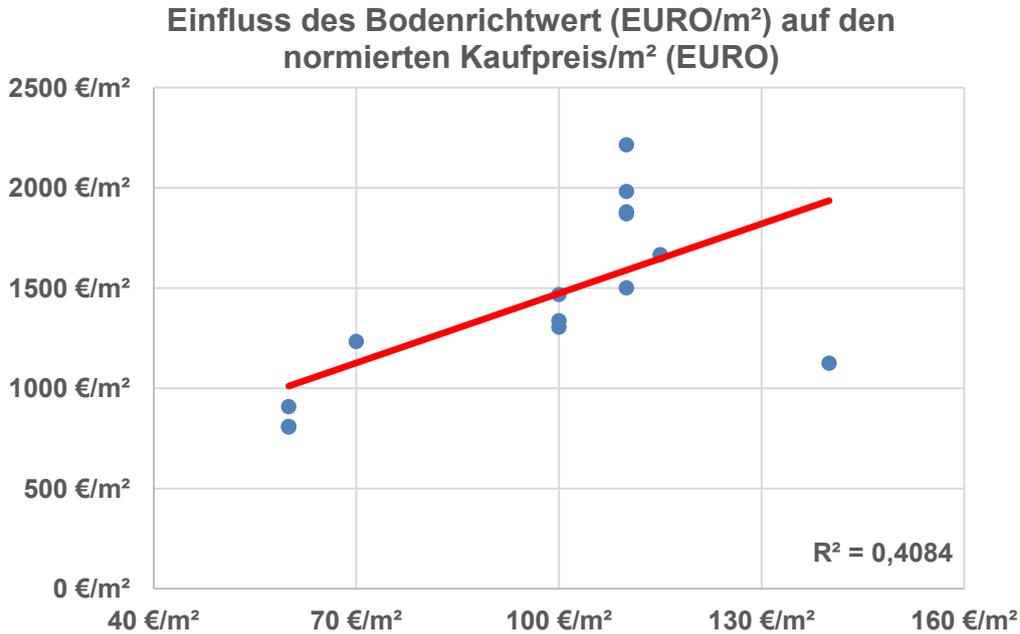
Der Einfluss der bekannten Variablen (Wohnfläche, Bodenrichtwert und Baujahr) auf den normierten Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche wurde mittels linearer Regression überprüft und führt zu folgenden Ergebnissen:

Wohnfläche



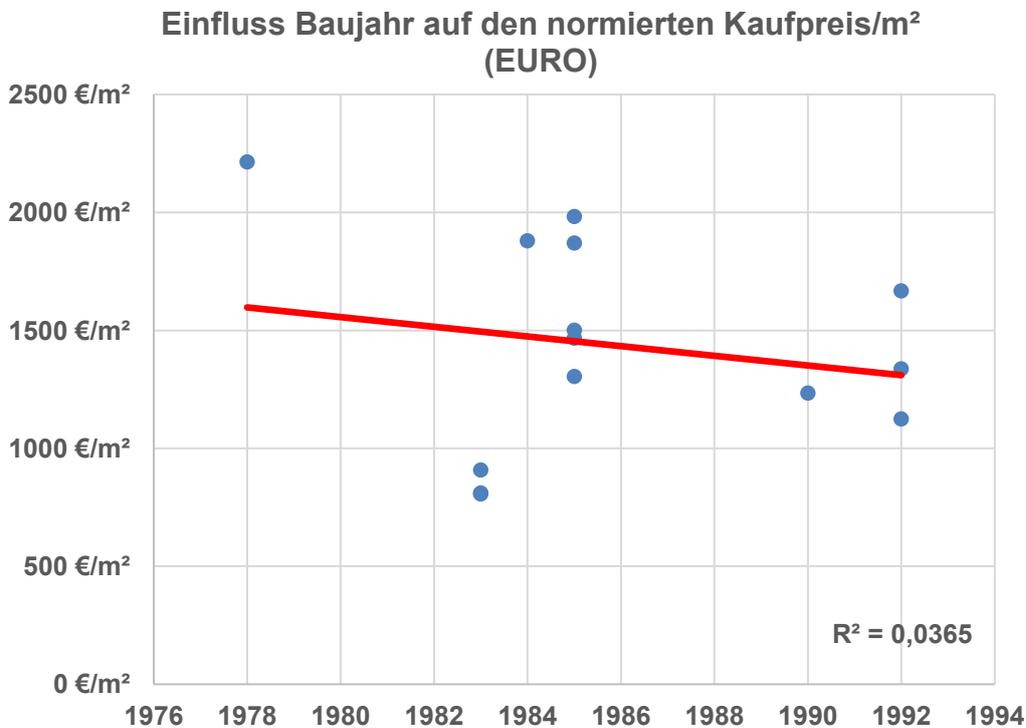
Die Wohnfläche hat einen erkennbaren Einfluss auf den relativen Kaufpreis pro Quadratmeter. Größere Wohnungen dienen in der Regel überwiegend der Eigennutzung und erzielen am Markt höhere Preis als Renditeobjekte.

Bodenrichtwert



Der Bodenrichtwert hat ebenfalls einen erkennbaren Einfluss auf den relativen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche. In der Regel werden in Lagen mit geringen Bodenrichtwerten auch geringere Preis für Wohnmobilen gezahlt. Der Bodenrichtwert ist ein Lageindiz und spiegelt somit auch die Nachfrage am Immobilienmarkt wieder.

Baujahr



Das Baujahr hat aufgrund der Selektionskriterien keinen erkennbaren Einfluss auf den relativen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Sonstiges

Der Einfluss der Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Kauffalls und das nicht Vorhandensein einer Garage wurde durch die Normierung der Kaufpreise bereits berücksichtigt.

6.2.3 Beurteilung

Das normierte arithmetische Mittel der aufgelisteten Vergleichspreise beträgt 1.436 €/m² Wohnfläche, bei einer Standardabweichung von 446 €/m².

Die Kauffälle stammen überwiegend aus dem Ortsteil Meschede. Das mittlere Bodenwertniveau (rund 100 €/m²) liegt über dem des zu bewertenden Sondereigentums und lässt somit auf attraktivere Lagen schließen. Kleinere Wohnungen wurden mit einem geringeren Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Die Kaufpreise weisen jedoch eine hohe Streuung auf. Eine direkte Ableitung des Verkehrswertes ist somit nicht sachgerecht.

Aus den Vergleichspreisen lässt sich jedoch ein Erwartungsbereich ableiten. Aufgrund der Lage in einem kleinen Ortsteil mit einem unterdurchschnittlichen Bodenwert und den erzielten Verkaufspreisen innerhalb der Gesamtanlage ist dieser im unteren Spannungsbereich der Quadratmeterpreise zu erwarten.

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Restnutzungsdauer

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1983 fertiggestellt, entspricht auch in seinen wesentlichsten Elementen dieser Zeit und ist zum Wertermittlungsstichtag somit 39 Jahre alt.

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 Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Dabei werden auch die Modernisierungen berücksichtigt, die sich nach Beseitigung der unter der Position „Bau- und Unterhaltungszustand“ aufgeführten und unter der Position „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beurteilten Mängel und Schäden ergeben werden. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das im Standardmodell der AGVGA.NRW veröffentlichte Punktraster. Dabei werden bei Maßnahmen, die weiter zurückliegen, weniger oder keine als die maximal zu vergebenden Punkte angesetzt. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, werden mit einer zurückliegenden Modernisierung vergleichbare Punkte vergeben. Die Modernisierungen des Gebäudes werden danach wie folgt eingestuft:

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung <i>Die Dacheindeckung und die Wärmedämmung des Daches sind im Jahr 2014 erneuert worden.</i>	3 von 4
Modernisierung der Fenster und Außentüren <i>Die Außen- und Wohnungseingangstüren sind im Jahr 2021 erneuert worden.</i>	1 von 2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0 von 2

Modernisierungselemente	Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage Der Einbau von zwei neuen Nachtspeicheröfen stellt zwar eine Erneuerung, diese ist jedoch nicht als zeitgemäß anzusehen.	0 von 2
Wärmedämmung der Außenwände	0 von 4
Modernisierung von Bädern	0 von 2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0 von 2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0 von 2

Die Summe der Punkte beträgt 4 Punkte.

Modernisierungsgrad

Die Einstufung erfolgt nach dieser Übersicht:

≤ 1 Punkte	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird auf „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung beträgt nach dem zu Grunde gelegten Bewertungsmodell 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Nach dem Standardmodell der AGVGA.NRW wird die modifizierte Restnutzungsdauer mit 41 Jahren ermittelt. Die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes wird für die Kapitalisierung im Ertragswertverfahren angehalten.

6.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Mietansatz im Ertragswertmodell

Entsprechend dem hier verwendeten Ertragswertmodell wird der Rohertrag auf der Grundlage der im zum Wertermittlungstichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten, als die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, berechnet. Diese Mieten sind dem Gutachterausschuss im Zuge der Auswertung von Kauffällen für die Kaufpreissammlung bekannt geworden. Es handelt sich dabei um Bestandsmieten. Wenn die tatsächlich erzielten Mieten erheblich von den hier angesetzten Mieten abweichen, kann diese Besonderheit als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 durchschnittliche, monatliche Mieten für sein Zuständigkeitsgebiet (Hochsauerlandkreis ohne Stadt Arnsberg) veröffentlicht¹.

¹ © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

	Baujahr	Wohnfläche	Stadt	Wohnlage	Miete
Sondereigentum Nr.3	1983	60 m ²	Meschede	mittel	5,10 €/m ²

Der jährliche Rohertrag errechnet sich dann wie folgt:

$$5,10 \text{ €} \times 60 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.672,00 \text{ €}$$

6.3.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Verwaltungskosten werden mit 373 € je Wohneinheit und Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten werden mit 12,20 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Die jährlichen Instandhaltungskosten berechnen sich somit wie folgt:

$$60 \text{ m}^2 \times 12,20 \text{ €/m}^2 = 732,00 \text{ €}.$$

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % vom ermittelten Rohertrag angesetzt.

Der Betrag für das jährliche Mietausfallwagnis berechnet sich somit wie folgt:

$$2 \% \text{ von } 3.672,00 \text{ €} = 73,44 \text{ €}.$$

Betriebskosten

Die Betriebskosten umfassen alle weiteren jährlichen Kosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Der Vermieter kann alle weiteren jährlichen Kosten umlegen. Weitere Betriebskosten fallen nicht an. Eine Ermittlung der Betriebskosten entfällt, da bei der Berechnung des Rohertrages Nettokaltmieten zugrunde gelegt worden sind. Die Betriebskosten werden durch Umlagen gedeckt. Sie sind dann den Bewirtschaftungskosten nicht zuzurechnen.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	+	373,00 €
Instandhaltungskosten	+	732,00 €
Mietausfallwagnis	+	73,44 €
Bewirtschaftungskosten	=	1.178,44 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit rund 32 % des jährlichen Rohertrages.

6.3.4 Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Jährlicher Rohertrag	+	3.672,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.178,44 €
Jährlicher Reinertrag	=	2.493,56 €

6.3.5 Liegenschaftszinssatz

Modellkonformer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für die Wertermittlung von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, das heißt, er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis bekannt gewordener Kaufpreise über Ertragsobjekte ermittelt. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich zunächst nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer, als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat im Grundstücksmarktbericht 2022 über den Immobilienmarkt des Vorjahres berichtet und den Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum, mit **1,7 %** veröffentlicht. Dieser Liegenschaftszinssatz wurde nach dem unter der Position „Verfahrens- und Modellbeschreibung“ erläuterten Modell ermittelt. Es wurden nur Gebäude mit größerer Restnutzungsdauer als 1/5 Gesamtnutzungsdauer in der Berechnung berücksichtigt. Kauffälle aus Orten mit weniger als 400 Einwohnern, aus Lagen mit geringerem Bodenrichtwert als 25 €/m² oder mit Kaufpreisen von weniger als 10.000 Euro wurden ausgeschlossen. Dieser Liegenschaftszinssatz wurde aus den Daten des gesamten Hochsauerlandkreises ohne Stadt Arnsberg ermittelt. Dabei wurden Daten aus den Jahren 2020 bis 2021 herangezogen. Dazu wurden folgende Daten zur marktgerechten Einschätzung veröffentlicht:

Wohnungseigentum

	Modellgrundlage	Bewertungsobjekt
Ortsgröße (arithmetisches Mittel)	5.500 Einwohner	850 Einwohner
Bodenrichtwert (arithmetisches Mittel)	80 €/m ²	60 €/m ²
Bewirtschaftungskosten (arithmetisches Mittel)	31 %	33 %
Miete (arithmetisches Mittel)	5,30 €/m ²	5,10 €/m ²
Restnutzungsdauer (arithmetisches Mittel)	44 Jahre	41 Jahre
Wohnfläche insgesamt (arithmetisches Mittel)	64 m ²	60 m ²
Standardabweichung des Liegenschaftszinssatzes	1,4 Pp. bei 450 Kauffällen	
Kaufpreis (arithmetisches Mittel)	1.510 €/m ²	
Einflussgröße der Stadt/Gemeinde (Stadt Meschede)	Zu-/ Abschlag	- 0,55 %

Der auf das Stadt- bzw. Gemeindegebiet angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt **1,15 %**.

Objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Größe zur modellkonformen Verzinsung der Erträge. Die Einschätzung der Verzinsung ist auch eine Einschätzung des Anlagerisikos. Dabei wirken sich **Abschläge** für einen risikomindernden Einfluss positiv und wertsteigernd aus und **Zuschläge** für einen risikoe erhöhenden Einfluss negativ und wertmindernd aus. Die Einschätzungen erfolgen als Prozentpunkte (Pp.) als Zu- oder Abschlag zu dem Liegenschaftszinssatz in Prozent.

Lage

Die Lage einer Immobilie hat großen Einfluss auf den Wert. Die Situation des Ortsteils und die Lage im Ort, auch in Bezug zu Nachbarschaft und Umgebung, können wesentliche Auswirkungen auf den Wert haben, die mit den bisherigen Wertansätzen noch nicht gewürdigt wurden.

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjekts wird im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Kauffälle als Lagewertfaktor betrachtet. Der bei der Ermittlung des abgabefreien Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 60 €/m² ist geringer, als der Modellwert. Die Auswirkung des Bodenwertes auf die Berechnung des Ertragswertes ist gering. Der geringere Bodenwert deutet auf ein höheres Anlagerisiko hin.

Es handelt sich um einen sehr kleinen Ortsteil mit dörflichem Charakter mit weniger als 1.000 Einwohnern. Die Wohnlage innerhalb des Ortsteils ist zwar normal, aber die allgemeine Infrastruktur als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Lage wird im Vergleich zur durchschnittlichen Lage der untersuchten Kauffälle deutlich negativer eingeschätzt. + 0,8 Pp.

Erscheinungsbild

Der äußere Eindruck ist der erste Eindruck, den ein möglicher Erwerber vom Bewertungsobjekt hat. Dieser Eindruck kann bereits einen Einfluss auf die weitere Nachfrage von Kaufinteressenten haben.

Das Gebäude wirkt gepflegt und gut unterhalten. Der Eindruck der Außenanlagen und der Gartengestaltung übertrifft die Erwartungen bei Objekten dieses Baujahres.

Das Erscheinungsbild wird im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Kauffälle innerhalb vergleichbarer Baujahre positiver eingeschätzt. – 0,3 Pp.

Innerer Aufbau

Je größer das Angebot ist, umso mehr vergleichen Kaufinteressenten den inneren Aufbau des Gebäudes und die funktionelle Zuordnung der Räume mit anderen angebotenen Objekten.

Der Grundriss ist unter Berücksichtigung der Wohnfläche baujahresüblich

Die Funktionalität wird im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Kauffälle neutral eingeschätzt. ± 0 Pp.

Energetische Eigenschaften

Die Qualität der Wärmedämmung ist bereits in die Wertberechnung eingeflossen. Die Marktbeobachtung zeigt aber, dass die Qualität der Wärmedämmung darüber hinaus einen weitergehenden Einfluss auf den Verkehrswert haben kann. Obwohl Gebäude dieser Baujahresklasse nicht mit heutigen Vorgaben für die energetischen Eigenschaften gemessen werden können, achten Kaufinteressenten heute vermehrt auf diesen Punkt.

Die Wärmedämmung ist durch die Erneuerung des Daches verbessert worden.

Das Heizen mit Strom ist aufgrund der höheren Kosten gegenüber alternativen Energiequellen meistens teurer. Die nachträgliche Ausstattung des Gebäudes (generelle Heizungsumstellung) mit Leitungen, Heizkörpern, Warmwasserspeicher beinhaltet hohe Investitionen und Umbauten. Im vorliegenden Fall ist auch Zustimmung der Hausgemeinschaft erforderlich.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nicht vorhanden.

Die energetischen Eigenschaften werden im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Kauffälle negativer eingeschätzt. + 0,3 Pp.

Die Größe der Gesamtanlage

Die Anzahl der Wohneinheiten in der Gesamtanlage kann Einfluss auf die Vermarktungsmöglichkeit einer Eigentumswohnung haben.

Eine sehr große Anzahl an Miteigentümern – und Mitbewohnern im Haus – kann sich wertmindernd auswirken. Drei oder sogar nur zwei Wohneinheiten im Haus bescheren zwar auf der einen Seite ein störungsfreieres Wohnen, lassen aber Vereinbarungen der Miteigentümer in besonderem Maße von den Miteigentumsanteilen abhängig werden.

Die Größe der Gesamtanlage wird neutral eingeschätzt. ± 0 Pp.

Kostenrisiken/Überalterung

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Schäden werden zum Abschluss der Wertermittlung mit den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften berücksichtigt. Ein möglicher Erwerber wird seine Kaufentscheidung aber auch von den Risiken künftiger Kosten abhängig machen.

Im zu bewertenden Sondereigentum ist Modernisierungsstau aufgelaufen. Hierzu zählen insbesondere das Bad, die Fenster und Bodenbeläge.

Die Kostenrisiken werden im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Kauffälle negativer eingeschätzt. + 0,3 Pp.

Wirtschaftliches Risiko

Das wirtschaftliche Risiko hängt insbesondere von der Miete in Relation zur durchschnittlichen Miete und dem Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag ab. Daneben sind aber auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die Anzahl der (vermietbaren) Wohneinheiten wichtige Einflussfaktoren.

Die angesetzte Miete ist etwas niedriger, als die durchschnittliche Miete der zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes untersuchten Kauffälle. Das wirtschaftliche Risiko der dauerhaften Vermietung ist bei niedrigeren Mieten geringer.

Die Restnutzungsdauer ist im Vergleich zur mittleren Restnutzungsdauer der untersuchten Objekte vergleichbar.

Das wirtschaftliche Risiko wird im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten etwas geringer und somit positiv eingeschätzt. – 0,2 Pp.

Zusammenfassung

Auf der Grundlage dieser Überlegungen wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit gerundet 2,1 Prozent eingeschätzt.

6.3.6 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Jährlicher Reinertrag	+	2.493,56 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (4.408 € x 2,1 %)	-	92,57 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	2.400,99 €

6.3.7 Kapitalisierung

Zur Kapitalisierung wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung einer jährlich nachschüssigen Zeitrente vom Jahresbetrag 1 wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer errechnet. Mit diesem Barwertfaktor wird der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	+	2.400,99 €
Barwertfaktor	x	27,3083
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	65.566,96 €

6.3.8 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwertanteil	+	4.408,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	+	65.566,96 €
Vorläufiger Ertragswert	=	69.974,96 €

6.3.9 Marktanpassung

Die rechnerische Marktanpassung wird auf der Grundlage der Daten aus dem Berichtsjahr des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen. Zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation wird die Preisentwicklung vergleichbarer Objekte in der Zeit nach dem Berichtsjahr bis zum Wertermittlungstichtag beobachtet.

Die Marktsituation zum Wertermittlungstichtag wird positiv und mit einem Aufschlag von 10 % eingeschätzt.

Vorläufiger Ertragswert	+	69.975 €
Marktanpassung	x	1,10
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	76.973 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert gerundet: 77.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

6.4.1 Erläuterung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflussen den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) und haben bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch keine Berücksichtigung gefunden.

Bei der Heranziehung von, Liegenschaftszinssätzen (Ertragswertverfahren) kommt der Grundsatz der Modellkonformität zur Anwendung, denn diese werden aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die keine ungewöhnlichen Besonderheiten aufweisen und sich auf die durchschnittlichen Eigenschaften der ausgewerteten Kaufpreise der herangezogenen Grundstücke beziehen. Demzufolge wird bei Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der Grundstücksmerkmale abgeleitet, die den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden erst nachträglich berücksichtigt. Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde lagen, sind die Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Einbeziehung von Rechten und Belastungen) nachträglich zu berücksichtigen. Etwas anderes gilt, so-

weit die Liegenschaftszinssätze im Rahmen ihrer Anwendung entsprechend modifiziert werden; insoweit werden dann besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und dürfen nicht mehr nachträglich berücksichtigt werden.

6.4.2 Bau- und Unterhaltungszustand

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 wird ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorgenommen.

Hier werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Bauschäden, Baumängel oder erforderlicher energetischer Verbesserungen auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt. Die Beträge sind nicht mit den Kosten noch durchzuführender Arbeiten identisch.

Unter der Position *Bau- und Unterhaltungszustand* im Abschnitt *Wohngebäude* wurden Besonderheiten beschrieben, deren Wertbeeinflussung hier beurteilt wird.

Baumängel oder -schäden des Sondereigentums Nr. 3

- zu 1. **Fehlende Nachspeicheröfen.** Ein möglicher Erwerber wird mit den Kosten für zwei neue Nachspeicher kalkulieren, um das Objekt auch weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.
Wertminderung: 2.500 €
- zu 2. **Holzbauteile am Balkongeländer verwittert.** Die Wertbeeinflussung wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten der erforderlichen Maßnahmen kalkuliert.
Wertminderung: 500 €
- Summe:** **3.000 €**

6.4.3 Wertbeeinflussung durch Kosten

Die unter Position 3.10 aufgeführten Maßnahmen zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung entfallen auf das Gemeinschaftseigentum. Nachfolgend wird unterstellt, dass diese aus den Rücklagen gedeckt sind.

7 Verkehrswert

Entsprechend den Ausführungen zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	+	77.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bau- und Unterhaltungszustand		
Sondereigentum Nr. 3	-	<u>3.000 €</u>
Ertragswert.....	=	74.000 €

Das entspricht einem relativen Quadratmeterpreis von 1.233 €.

Die Beurteilung der Vergleichsdaten unter Position 6.2.3 unterstützen das zuvor ermittelte Ergebnis.

Dieses Ergebnis ist auf dem Grundstücksmarkt erzielbar und wird auf 2 Zählstellen gerundet als Verkehrswert angesetzt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14.12.2022. Der Wert bezieht sich auf den Zustand der Immobilie und die Marktlage am Wertermittlungstichtag.

Verkehrswert: 74.000 €
(in Worten: vierundsiebzigttausend Euro)

Meschede, den 14.12.2022

gez. Vedder

gez. Busch

gez. Mengeringhausen

Ausgefertigt: Arnsberg, den 20. Dezember 2022

Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten und 5 Anlagen.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Der Geschäftsführer

(Seifart)

Lageplan auf der Grundlage der Katasterkarte

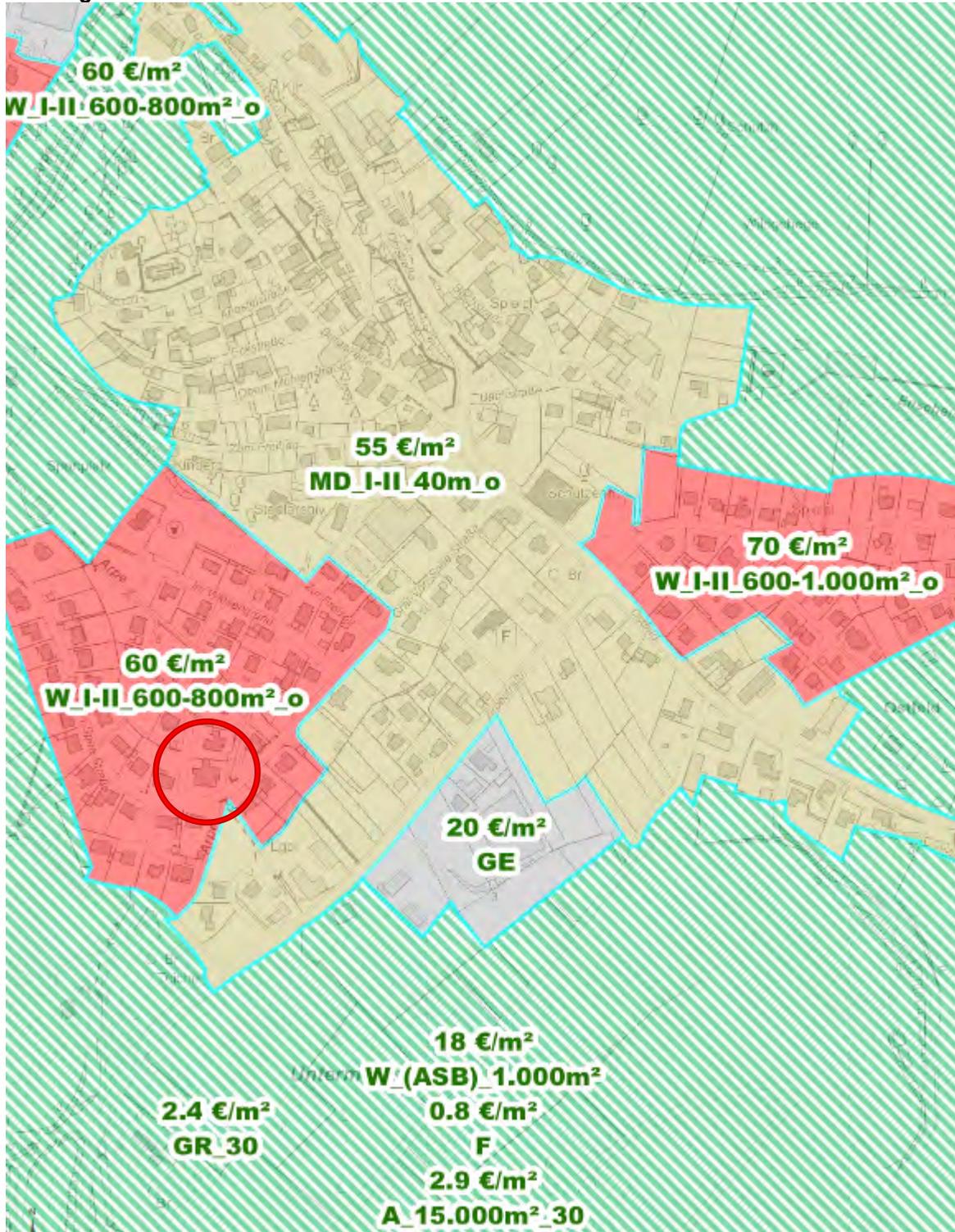


Quellennachweis

Land NRW - Hochsauerlandkreis (2022) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2022



Quellennachweis

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Legende zur Bodenrichtwertkarte

Darstellung der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB mehr erhoben werden.

Art der Nutzung

W		Wohngebiet	G		Gewerbe- oder Industriegebiet
SE		Sondergebiet § 10 BauNVO	GI		Industriegebiet
SO		Sondergebiet § 11 BauNVO	GE		Gewerbegebiet
MI		Mischgebiet	A		Agrarland: Ackerland
MD		Dorfgebiet	F		Agrarland: Forstland
MK		Kerngebiet	GR		Agrarland: Grünland
(ASB)		Bauliche Nutzung im Außenbereich	SN		Sondernutzung ohne BRW

Bauweise

o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise
----------	-----------------	----------	-----------------------

Maß der Nutzung und Bauweise

Geschossigkeit römische Zahl, z.B.: **I-II** für ein- bis zweigeschossige Bebauung

Geschossflächenzahl * Dezimalzahl, z.B.: **GFZ 0,7**

Die Angaben können vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichen.

Acker- oder Grünlandzahl * z.B.: **40**

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundstücksfläche * z.B.: **400-600m²** für 400 m² bis 600 m² oder **15.000m²** bei Agrarland

Grundstückstiefe * z.B.: **30m** (bis zur hinteren Grenze)

* Umrechnungsfaktoren im Grundstücksmarktbericht und auf www.boris.nrw.de veröffentlicht

Erläuterung der Bodenrichtwerte

- Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis die in dem Auszug aus der Bodenrichtwertpräsentation angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in der zum Stichtag aktuellen Fassung ermittelt.
- Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.
- Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwert in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
- Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
- Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden oder sonstigen Institutionen, insbesondere den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
- Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Flächenberechnung

Dem Begriff der Wohnfläche liegt keine einheitliche Definition für alle Rechtsbereiche zugrunde. Für die Ermittlung der Wohnfläche wird hier, entsprechend dem zu Grunde zu legenden Ertragswertmodell, die Wohnflächenverordnung (WoFIV) herangezogen.

Die Berechnungen der Nutz- und Wohnflächen werden entsprechend der Berechnungsgrundlage wohn-/nutzwertabhängig gewichtet durchgeführt. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Grundlage der Berechnung sind die Fertigmaße.

Sondereigentums Nr. 3

Raum	Abmessungen	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele mit Garderobe	2,33 m x 2,84 m + 1,50 m x 1,73 m – 1,25 m x 1,24 m	7,66 m ²	
Badezimmer	1,80 m x 1,70 m + 0,94 m x 0,96 m	3,96 m ²	
Abstellraum	0,99 m x 1,90 m	1,88 m ²	
Wohnküche	4,73 m x 7,23 m – 2,49 m x 2,50 m	29,97 m ²	
Schlafzimmer	3,47 m x 3,60 m	12,49 m ²	
Loggia	2,50 m x 2,52 m / 2 – 0,44 m x 0,44 m / 2 + 0,60 m x 4,31 m / 4 + 0,60 m x 4,64 m / 4	4,40 m ²	
Kellerraum	2,02 m x 2,50 m		5,05 m ²
Summe		60,36 m ²	5,05 m ²
Wohnfläche gerundet:		60 m ²	
Nutzfläche gerundet:			5 m ²

Fotos des Bewertungsobjekts



Südöstliche Ansicht der baulichen Anlagen



Wohnküche mit Zugang zur Loggia

Anlage 4



Innenliegendes Badezimmer



Loggia

Modellbeschreibung für das Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren werden die kapitalisierten Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden, berechnet. Der Ertragswert ist der Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Einnahmen und Ausgaben.

Der Ertragswert umfasst neben dem Bodenwert den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks.

Zur Anwendung von Liegenschaftszinssätzen muss die Berechnung konform zum Auswertungsmodell der Liegenschaftszinssätze erfolgen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren, die aus den Kaufpreisdaten abgeleitet wurden. Die für die Ableitung dieser Liegenschaftszinssätze verwendeten Kaufpreisdaten wurden auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Ertragswertmodells ausgewertet.

Dieses Modell wurde zur Ermittlung der in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwendet.

Grundlage Dieses Ertragswertmodell basiert neben der ImmoWertV auf dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), welches auf die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) vom 12. November 2015 Bezug nimmt. Zusätzlich werden die hier beschriebenen Festlegungen zu Grunde gelegt.

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

**Kaufpreis /
Verkehrswert**

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile) und von den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen

Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuser. Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden zur Berücksichtigung von Schäden, soweit bekannt, Schäden marktgerecht angesetzt und, soweit nicht bekannt, mit 3.000 Euro (mit dem Verbraucherindex NRW auf der Basis 2010 indexiert) angesetzt.

Anlage 5

Seite 2 von 4

Bodenwert	<p>Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p> <p>Es wird nur der erschließungskosten- und abgabenfreie Bodenwert selbstständig verwertbarer Grundstücksteile angesetzt. Noch zu zahlende Erschließungskosten oder Abgaben werden als boG berücksichtigt.</p>
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden unabhängig von der Ertragswertermittlung berücksichtigt.</p>
Wohn-/ Nutzflächen	<p>Die Wohnflächen werden nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnet.</p> <p>Die Nutzflächen für Gewerbeobjekte werden in Anlehnung an die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung berechnet. Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes wird aus der Differenz zwischen dem Jahr des Vertragsabschlusses und dem Jahr der Errichtung (Baujahr) errechnet.</p> <p>Das Jahr der Bezugsfertigkeit wird dabei als Baujahr angenommen.</p> <p>Bei späteren, erheblichen Erweiterungen des Ursprungsgebäudes kann ein fiktives Baujahr auf der Grundlage des Verhältnisses der Baujahre und der Wohn- / Nutzflächen, bzw. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Bruttogrundfläche zugrunde gelegt werden.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wurde der Anlage 1 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 21.06.2016 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird ausstattungsunabhängig angesetzt.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands</p>

Anlage 5

Seite 3 von 4

gemäß Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 21.06.2016 ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Das entspricht weitestgehend dem Inhalt der Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017. Die Ausführungen zu kernsanierten Objekten wurden aber im Sinne der Harmonisierung der Modelle auch für das Ertragswertverfahren übernommen.

Die Modernisierungskriterien werden analog auf Gewerbeobjekte angewandt.

Kernsanierte Objekte

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsaniierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (Beispiele in Anlage 4 Ziffer 2 des Sachwertmodells der AGVGA NRW vom 11.07.2017). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Im jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Auswertungen der bei der Erfassung der Kaufverträge bekannt gewordenen Bestandsmieten veröffentlicht. Diese Mieten werden bei der Ertragswertermittlung als Modellmieten für die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt. Es handelt sich somit um eine Modellkomponente.

Die tatsächlichen Mieten sind auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Weicht der tatsächliche Ertrag vom marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 zum Ertragswertmodell der AGVGA NRW vom 21.06.2016 angesetzt. Hier ist insbesondere die jährliche Anpassung der Werte zu beachten.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage angenommen.

Anlage 5

Seite 4 von 4

Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

Reinertrag Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Sonderbauteile Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, wie z.B. Photovoltaikanlagen, wurden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale behandelt und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Bei Photovoltaikanlagen wurde das Modell der AGVGA.NRW zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung vom 01.12.2016 berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Das Modell unterstellt ein schadenfreies Objekt. Mängel, Schäden oder andere „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) werden nach der Berechnung des Ertragswertes auf diesen angerechnet.

Zur Berücksichtigung von boG wird der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz gebracht. Die Kosten zur Beseitigung eines Schadens oder Mangels sind dabei von untergeordneter Bedeutung.