

Amtsgericht Lüdenschied
- 012 K 001/24 -
Dukatenweg 6

58507 Lüdenschied

Datum: 27.12.2024
Az. SV: 184/2024
Az. AG: 012 K 001/24



GUTACHTEN

im Wohnungsgrundbuch von Lüdenschied-Stadt, Blatt 15827 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstück in 58507 Lüdenschied, Mittlerer Worthagen 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (**im Erdgeschoss des Anbaus auf der Gartenteilfläche – zum Wertermittlungsstichtag überwiegend abgerissen, vgl. Seite 8, Punkt 2.8**) und im Dachgeschoss nebst Treppenträumen, Kellerräumen und Garage, sowie Sondernutzungsrechten (Spitzboden, Gartenteilfläche, Stellplatz), jeweils als Nr. 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenschied-Stadt	15827	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdenschied-Stadt	20	20

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.08.2024 ermittelt mit rd.

190.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, zzgl. einer Anlage mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	großräumige Lage	5
2.1.2	kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, etc.	5
2.4	privatrechtliche Situation	6
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.1.3	allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.4	besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2	Nebengebäude	12
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	12
3.4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung	12
3.4.2	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.2.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20

4.6	Ertragswertermittlung	22
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.6.3	Ertragswertberechnung	25
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7	Verkehrswert	31
4.8	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	verwendete fachspezifische Software	34

1 allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
Objektadresse:	Mittlerer Worthagen 20 58507 Lüdenscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 15827, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 20, Flurstück 20

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid Auftrag vom 03.07.2024
Eigentümer:	xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. §194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagstichtag:	16.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.08.2024 wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 29.07.2024 und 07.08.2024 geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2024;• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024;• planungsrechtliche Auskunft vom 12.03.2024;• Auskunft über die Erschließungssituation vom 12.03.2024;• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.03.2024;• Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächenkataster vom 15.03.2024.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lüdenscheid (ca. 71.200 Einwohner); Ortsteil Vogelberg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund ca. 50 km Köln ca. 100 km <u>Bundesstraßen:</u> B229 ca. 1,5 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A45 (Dortmund / Frankfurt) ca. 1 km <u>Bahnhof:</u> Lüdenscheid ca. 2 km <u>Flughafen:</u> Dortmund ca. 55 km

2.1.2 kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Lüdenscheid beträgt ca. 2,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	aufsteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Breite:</u> ca. 17 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m; <u>Grundstücksgröße:</u> Größe: 984 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, etc.

Straßenart:	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Anliegerstraße, verkehrsberuhigt
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Gebäudes;
tlw. eingefriedet durch Hecken

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.03.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 15827 folgende Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lüdenscheid, 012 K 001/24). Eingetragen am 25.01.2024.“

Vorgenannte Eintragung sind nicht wertbeeinflussend, da diese nach Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. Das heißt, das Grundstück geht diesbezüglich lastenfrei über.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

keine

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung (BL-Blatt-Nr. 00300703).

Grundstück:
Mittlerer Worthagen 20, Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt, Flur: 20, Flurstück: 20
Mittlerer Worthagen 18, Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt, Flur: 20, Flurstück: 21

„Grenzbebauungsverpflichtung gem. § 6 Abs. 1 S. 2 lit. b) BauO NRW

Übernahme der Verpflichtung, ohne Grenzabstand zu bauen in eine Länge von 13,00 m und einer Höhe von max. 407,1 m ü NN auslaufend auf 404,6 m ü. NN in einem Abstand von 17,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Flurstück 357) ge. Grüneintragung im Lageplan,

Eingetragen am 18.11.2002

Grund: Eingetragen für einen grenzanständigen Wohnhausanbau = Mittlerer Worthagen 20.“

Vorgenannte Eintragungen sind zwar wertbeeinflussend, jedoch auf Grund der geringen Grundstücksgröße nicht spürbar. Auf eine diesbezügliche Bewertung wird daher verzichtet.

Zudem sei zu beachten, dass dieser Anbau abgerissen wurde und zum Wertermittlungsstichtag überwiegend entsorgt war.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnen (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan - Fluchtlinienplan Nr. 360 „Lennestraße“ folgende Festsetzungen:

Mi2 = Mischgebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden geprüft. Es wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche festgestellt (hierzu vgl. Seite 8, Punkt 2.8).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Die Straßenbaubeiträge nach KAG NW sind noch nicht entstanden.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle aktuelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte, aufgeteilt in Wohnungseigentum, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltigen Bestand, sodass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das zu bewertende Objekt steht am Wertermittlungsstichtag leer.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ist wie folgt aufgeteilt:

- Kellergeschoss: Keller- und Heizungsraum, linke Garage (von der Straße aus gesehen), Flur
- Erdgeschoss: Eingang / Flur
- Dachgeschoss: Bad, 1 Zimmer, Küche, Flur
- jeweilige Treppe zwischen den Geschossen
- ausgebauter Spitzboden über dem Dachgeschoss – Sondernutzungsrecht
- Gartenteilfläche – Sondernutzungsrecht

Hier sei zu beachten, dass am Wertermittlungsstichtag im Dachgeschoss ein Raum inkl. Treppe aus dem Wohnungseigentum Nr. 1 mitaufgenommen und zum Wohnraum und Flur umgestaltet wurde. In diesem Gutachten werden die Kosten für den Rückbau dieser Gegebenheit berücksichtigt.

Ferner entspricht die Raumaufteilung nicht mehr den Zeichnungen (s. Anlage). In diesem Gutachten werden die Kosten für die Grundrissänderung berücksichtigt.

Der Spitzboden (Sondernutzungsrecht) wurde ausgebaut (inkl. Dachflächenfester). Für diese Entscheidung, ob diese Fläche als Wohnfläche genutzt werden darf, muss die Statik und der Brandschutz geprüft, als auch eine Grundrissänderung vorgenommen werden. In diesem Gutachten wird der Spitzboden, wie in der Bauakte und der Teilungserklärung erwähnt, NICHT als Wohnfläche berücksichtigt.

Der dazugehörige Anbau im Erdgeschoss auf der Gartenteilfläche (Heizung, Geräteraum, 2 x Abstellraum, Wohnraum, Flur, Windfang, Dusche/WC, Bodenraum) wurde, bis auf die Bodenplatte, abgerissen (vgl. hierzu Anlage Seite 9-11). In diesem Gutachten wird ein pauschaler Wert für die Anschlüsse und die Bodenplatte berücksichtigt.

In der Teilungserklärung ist weiterhin vermerkt:

„Falls der Wohnungseigentümer Nr. 2 eine baurechtliche zulässige Verbindung zwischen seinem Wohnungseigentum Nr. 2 und dem Bau auf der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche im Garten (zum Wertermittlungsstichtag abgerissen) schaffen will, ist er berechtigt, dies auf eigene Kosten durchzuführen, wobei das Toilettenfenster des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 1 freigehalten werden muss.“

Wegen der diversen Änderungen ist hier eine Überprüfung der Gegebenheiten und ggf. Änderung der Grundrisse und der Teilungserklärung empfehlenswert.

Des Weiteren wurde seitens des Eigentümers die Erstellung einer Fotodokumentation des Objekts untersagt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG, sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilien-Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken genutzt; unterkellert; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss (ausgebauter) Spitzboden – vgl. hierzu Seite 8, Punkt 2.8
Baujahr:	um 1900 1970 Hausanbau Anbau im Erdgeschoss auf der Gartenteilfläche (zum Stichtag überwiegend abgerissen – vgl. hierzu Seite 8, Punkt 2.8)
Modernisierung:	tlw. modernisiert 1996 Vordach 2002 Teilung zum Wohnungseigentum 2013 – 2016 Modernisierung + Umbau im Dachgeschoss 2016 – 2017, Dacheindeckung, Dachdämmung + Dachisolierung 2016 Erneuerung der Gasheizung (Brennwert) 2020 Fenster, 3-fach verglast, im Dachgeschoss
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bimshohlblockstein, Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bimshohlblockstein, Kalksandsteinmauerwerk, Bims-Hohlblockstein
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Stahlbeton; Putz
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Fertigstufen, frei eingespannt Holztreppe mit Trittstufen aus gedämpfter Buche, Wagen und Setzstufen aus Fichte
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendach, Holz imprägniert <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Spannbahnen und Pfannen, mit Dämmung und Isolierung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (im DG 3-fach) tw. mit Jalousien

3.1.3 allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Wärmeverteilung über Heizkörper mit Thermostatventilen, tw. Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.4 besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Dachüberstand, Vordach
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	diverse Putz- und Fassadenschäden Außenanlagen tw. sanierungsbedürftig

wirtschaftliche Wertminderungen: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene Räume“, oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind fehlende, bzw. unzureichende Außenwand-Wärmedämmung, unzureichende / nicht vorhandene Wärmedämmung im Dach, bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke, fehlende Heizung zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken.

Derartige Wertminderungen sind nicht gegeben.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringer allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum: Gartenhaus zu Wohnungseigentum Nr. 1

im gemeinschaftlichen Eigentum: keine

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
Wegebefestigung

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet: Gartenfläche rechts hinterm Haus
Stellplatzfläche vor der Garage Nr. 2 vorm Haus
Einfriedungen
Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

3.4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung überwiegend im Dachgeschoss nebst Treppenträumen, Kellerräumen und Garage, sowie Sondernutzungsrechten (Spitzboden, Gartenteilfläche, Stellplatz), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet – vgl. hierzu den Punkt „Raumaufteilung“.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen ca. 60 m².

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:
- Kellergeschoss: Keller- und Heizungsraum, linke Garage (von der Straße aus gesehen), Flur
- Erdgeschoss: Eingang / Flur
- Dachgeschoss: Bad, 1 Zimmer, Küche, Flur
- jeweilige Treppe zwischen den Geschossen
- ausgebauter Spitzboden über dem Dachgeschoss – Sondernutzungsrecht
- Gartenteilfläche – Sondernutzungsrecht

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: gut bis ausreichend

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich Fliesen und Putz mit Anstrich im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Türen:	Wohnungseingangstür: Aluminiumtür mit Lichteinlass Zimmertüren: Türen aus Holz, Holzzargen
sanitäre Installation:	freistehende Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine
Baumängel / Bauschäden:	kleinere Modernisierungsmaßnahmen tw. Putz- / Setzrisse tw. fehlende Fußleisten Kellertreppe nicht fertiggestellt tw. Fenstereinbau nicht fertiggestellt fehlender Bodenbelag im Spitzboden Garagentor erneuerungsbedürftig
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringer Unterhaltungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: - an einer Grundstücksfläche (hintern Haus)

Die Nutzung umfasst auch die Errichtung und Haltung von Bauvorhaben auf der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche, soweit diese rechtlich zulässig ist.

- an dem vor der Garage vorm Haus liegendem Einstellplatz

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, den jeweiligen Nachbarstellplatz zum ein- und Ausfahren mitzubeneutzen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Nutzung der jeweiligen Stellplätze erforderlich ist.

- an der Nutzung des über dem Dachgeschoss liegenden Spitzbodens

Hier ist die Fernsehkabelverteileranlage im Spitzboden zu finden.

wesentliche Abweichungen: keine

abweichende Regelungen: keine

Erhaltungsrücklage
(Instandhaltungsrücklage): Es wurden keine diesbezüglichen Unterlagen übergeben. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird eine angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt.

Bitte beachten:

§11, Punkt 4 der Teilungserklärung:

„Die Instandhaltungsrücklage wird errechnet nach qm Wohnfläche und beträgt, soweit die Eigentümer nichts anderes beschließen, 2,- EUR jährlich pro qm Wohnfläche.“

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Mittlerer Worthhagen 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (im Erdgeschoss des Anbaus auf der Gartenteilfläche – zum Wertermittlungsstichtag überwiegend abgerissen, vgl. Seite 8, Punkt 2.8) und im Dachgeschoss nebst Treppenräumen, Kellerräumen und Garage, sowie Sondernutzungsrechten (Spitzboden, Gartenteilfläche, Stellplatz), jeweils als Nr. 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Stadt	15827	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lüdenscheid-Stadt	20	20	984 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 13.09.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 160,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	WS (Kleinsiedlungsgebiet)
Beitragszustand	=	beitragsfrei
Geschosszahl	=	bis II

4.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Mi2 (Mischgebiet)
Beitragszustand	=	beitragsfrei
Geschosszahl	=	I

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	160,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.08.2024	×	1,00	E 01
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	160,00 €/m ²	E 02
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land			
Nutzungsart	WS (Kleinsiedlungsgebiet)	Mi2 (Mischgebiet)	×	1,00	E03
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	×	1,00	
Geschosszahl	bis II	I	×	1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			=	160,00 €/m ²	
Fläche			×	984 m ²	
abgabefreier Bodenwert			=	157.440,00 €	
				rd. 157.000,00 €	

Der beitrags- und abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 insgesamt **157.000,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren keine Veränderung eingetreten ist und auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E 02

Auf diesen lageangepassten „beitrags- und abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

E 03

Die unterschiedliche Ausweisung hat keinen Einfluss auf den Bodenwert, da kein besonderer Vor- oder Nachteil entsteht.

4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 54,690/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	157.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×
	1/2
anteiliger Bodenwert	= 78.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 **78.500,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum (GMB für den Märkischen Kreis 2024) ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 1.450,00 €/m ²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.08.2024	× 1,00
Baujahr	1977	fiktiv 1994	× 1,25
Ausstattung	mittel	gehoben	× 1,17
Wohnfläche [m ²]	73,00	60,00	× 0,95
Balkon	vorhanden	Garten vorhanden	× 1,10
Art	Wohnungseinheit im Mehrfamilienhaus	Wohnungseinheit in einer Doppelhaushälfte	× 1,10
Anzahl Wohneinheiten	7 - 24	2	× 1,05
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.559,54 €/m ²
Wohnfläche			× 60,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert			= 153.572,40 €
Garage + ausgebauter Spitzboden			+ 30.000,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			+ 6.500,00 €
Vergleichswert			= 190.072,40 € rd. 190.000,00 €

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

Bezeichnung		Wert
ausgebauter Spitzboden	15.000,00 €	30.000,00 €
Garage	12.000,00 €	
Stellplatz	3.000,00 €	
Summe		30.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend		anteilige Wertbeeinflussung insgesamt
<u>Bauschäden:</u>		-3.500,00 €
- tlw. Putz- und Fassadenschäden	-3.000,00 €	
- Außenanlagen fertigstellen / sanieren	-4.000,00 €	
Summe		-3.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend		Wertbeeinflussung insgesamt
<u>Modernisierungsbesonderheiten:</u>		10.000,00 €
- Außenanlagen fertigstellen	-2.000,00 €	
- Spitzboden fertigstellen (Fußboden)	-2.000,00 €	
- diverse kleinere Schäden (fehlende Fußleisten, etc.)	-500,00 €	
- Rückbau des Raumes im Dachgeschoss inkl. Treppe zu Wohnungseigentum Nr. 1 gehörend	-1.500,00 €	
- Fensterverkleidungen und Treppe zum Kellergeschoss fertigstellen	-1.500,00 €	
- Grundrissänderung	-500,00 €	
- vorhandene Bodenplatte und Anschlüsse am abgerissenen Anbau Im Erdgeschoss auf der Gartenteilfläche	18.000,00 €	
Summe		10.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend		-3.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend		10.000,00 €
gesamt		6.500,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (in Zweifamilien- Doppelhaushälfte)	Wohnen im Dachgeschoss (ausgebauter) Spitzboden	60,00	1,00	9,00	540,00	6.480,00
	Garage		1,00		60,00	720,00
	Stellplatz		1,00		75,00	900,00
					15,00	180,00
Summe		60,00	3,00		690,00	8.280,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.904,40 €
jährlicher Reinertrag	= 6.375,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,96 % von 78.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.323,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.052,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,96 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,926
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 105.052,15 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 78.500,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	= 183.552,15 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	- 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 183.552,15 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 6.500,00 €
	= 190.052,15 €
	rd. 190.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den Bauunterlagen übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II, BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Lüdenscheid als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

bestimmt.

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	17,0 %	68,5 %	14,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		15,0	0,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

vgl. Seite 21

4.6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für beide Verfahren genügend und in ausreichender Form zur Verfügung.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Bezüglich der zu bewertenden Objektart und der erreichten Marktkonformität beider Verfahren wird beiden deshalb das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die ermittelten Werte betragen:		Gewicht	
Vergleichswert	190.000,00 €	1,00	190.000,00 €
Ertragswert	190.000,00 €	1,00	190.000,00 €
		2,00(*)	380.000,00 €
			: 2,00 (*)
gewogenes Mittel			190.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Mittlerer Worthhagen 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (**im Erdgeschoss des Anbaus auf der Gartenteilfläche – zum Wertermittlungstichtag überwiegend abgerissen, vgl. Seite 8, Punkt 2.8**) und im Dachgeschoss nebst Treppenräumen, Kellerräumen und Garage, sowie Sondernutzungsrechten (Spitzboden, Gartenteilfläche, Stellplatz), jeweils als Nr. 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Stadt	15827	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdenscheid-Stadt	20	20

wird zum Wertermittlungstichtag 16.08.2024 mit rd.

190.000,00 €

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

geschätzt

Lüdenscheid, 27.12.2024



STUDZIAN
IMMOBILIENWERTUNG
Anna Schulte
Sachverständige
Immobilienbewertung
Anna Schulte (geb. Studzian)

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

4.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten kopiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen, vom Zugang des Gutachtens abgerechnet, zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 Nrn. 1 bis 3 BGB ausgeschlossen. Die Verjährung aller Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis beginnt mit der Abnahme der Wertschätzung; sie beträgt ein Jahr bei Ansprüchen aus § 634, Nrn. 1 bis 3 BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadenersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 verwendete fachspezifische Software

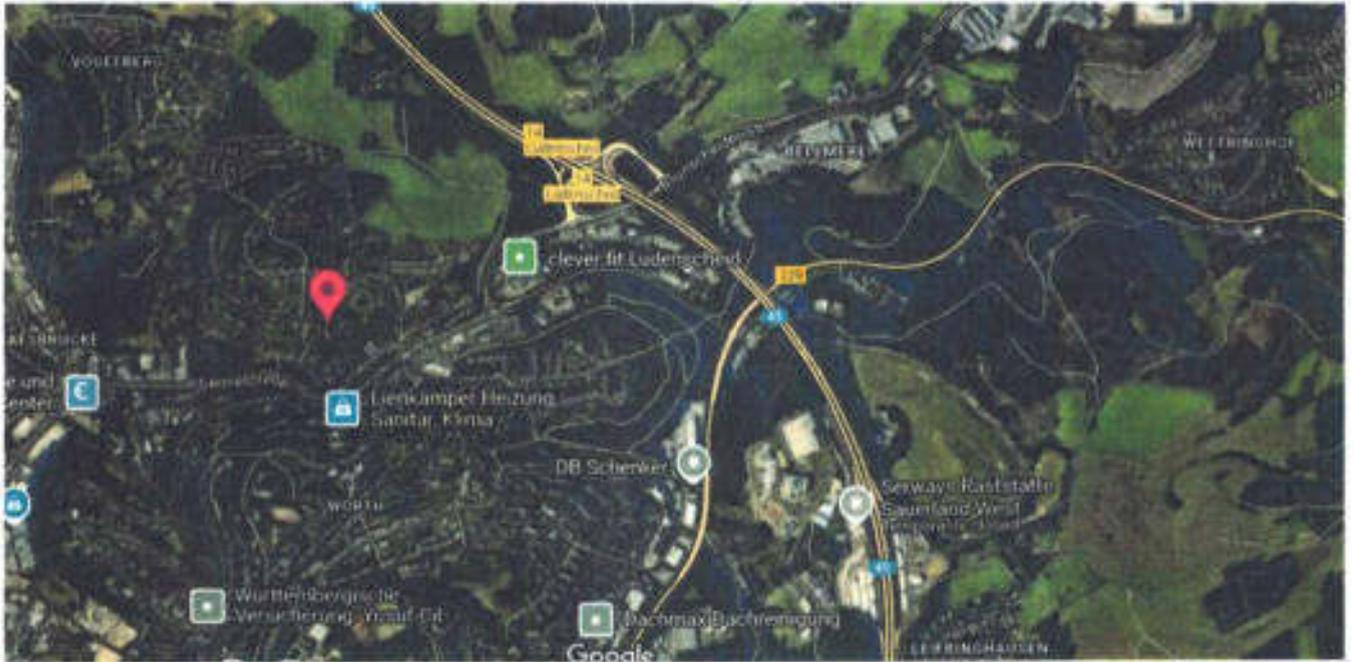
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 16.06.2024) erstellt.

**Anlage
zum Gutachten
012 K 001/24**

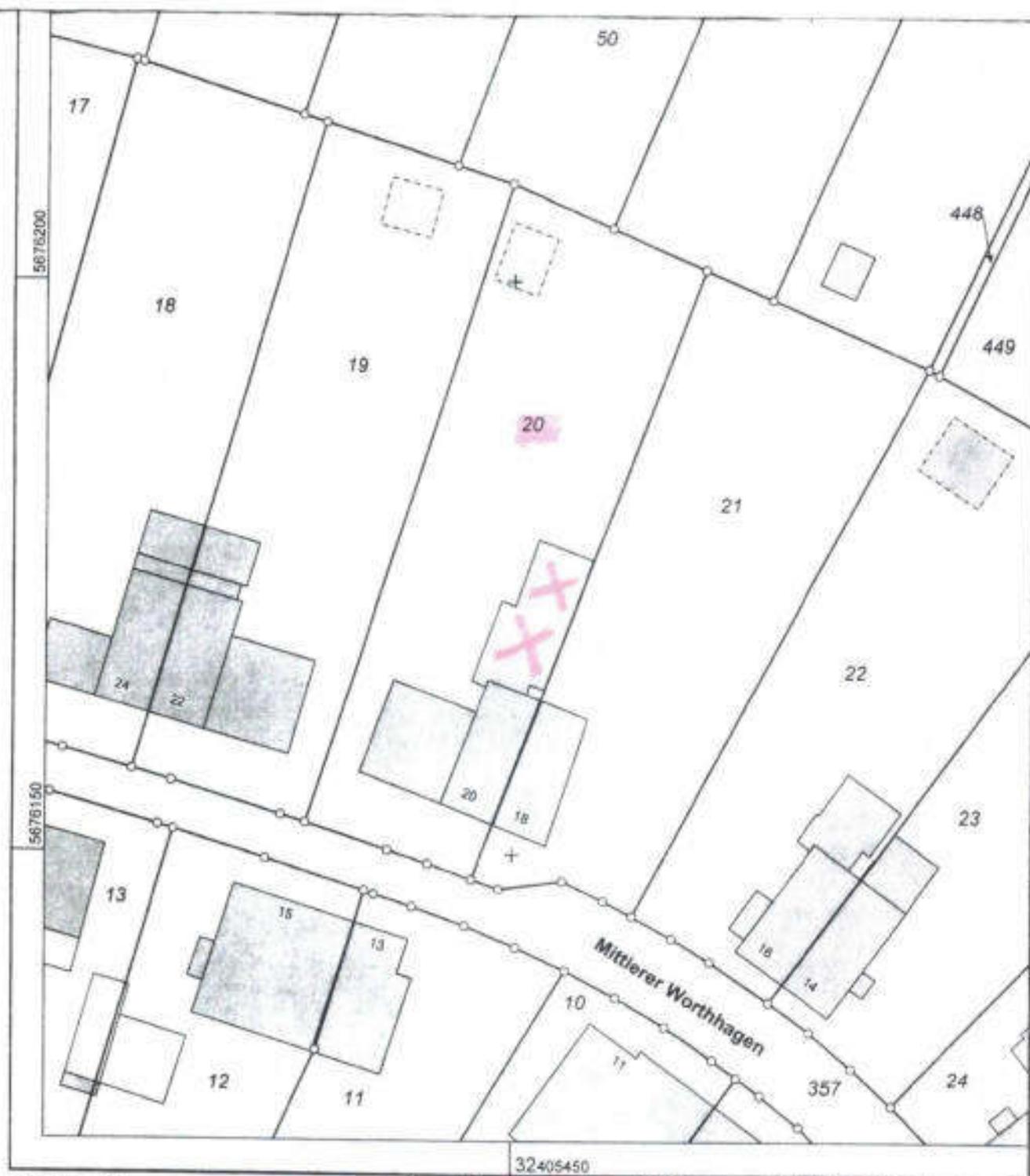
Inhaltsverzeichnis der Anlage

Anlagendeckblatt	1
Inhaltsverzeichnis der Anlage	2
Auszug aus der topographischen Karte	3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4
Grundstücksaufteilung (Sondernutzungsrecht)	5
Schnitt des Gebäudes	6
Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 2	7
Flächenberechnungen des Wohnungseigentums Nr. 2	8
Schnitt des Wohnungseigentums Nr. 2 im Anbau (zum Wertermittlungsstichtag abgerissen)	9
Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 2 im Anbau (zum Wertermittlungsstichtag abgerissen)	10
Flächenberechnungen des Wohnungseigentums Nr. 2 im Anbau (zum Wertermittlungsstichtag abgerissen)	11

Auszug aus der topographischen Karte



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

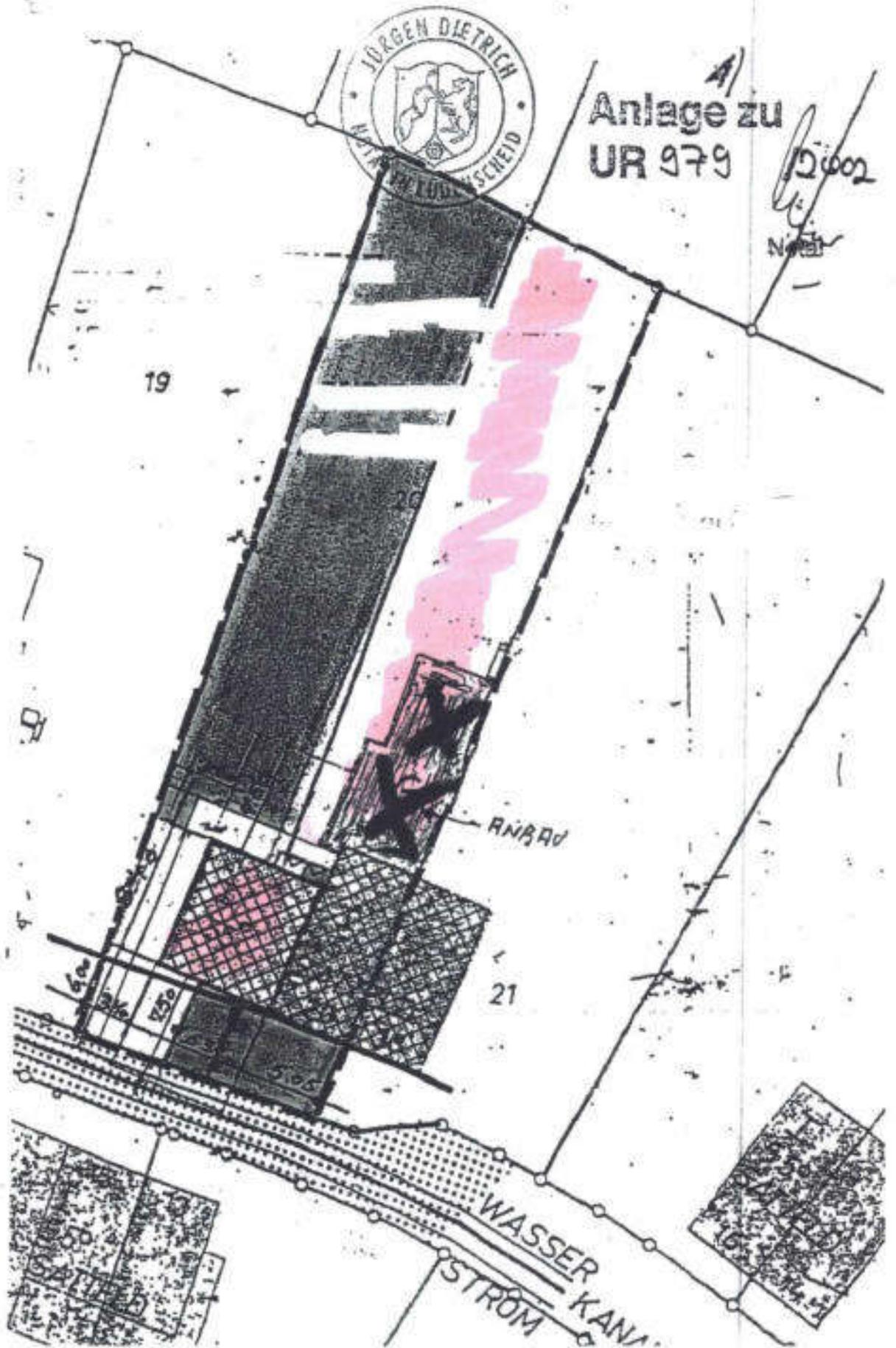


Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Grundstücksaufteilung (Sondernutzungsrecht)



Flächenberechnungen des Wohnungseigentums Nr. 2

Altbau - Dachgeschoss:

altbau Wohnraum:	3.635×2.20	= 8.00 qm	
altbau: Dach	+ 2.40×2.60	= 6.24 "	
	+ $0.70 \times 2.40 \times 0.5$	= 0.84 "	
			<u>15,08</u>

Neubau - Dachgeschoss:

Wohnzimmer:	4.01×4.10	= 16.64 qm	
	+ 3.00×1.80	= 5.40 "	
	+ $0.70 \times 1.80 \times 0.5$	= 0.63 "	
			= 22,63 qm
Kindergimmer:	2.83×2.35	= 6.63 qm	
altbau: Küche	+ 1.15×2.30	= 2.64 "	
	+ $1.15 \times 0.70 \times 0.5$	= 0.40 "	
			= 12,05 qm
Flur:	1.01×2.55	= 2.58 qm	
	+ 1.01×2.05	= 2.07 "	
	+ 0.885×1.35	= 1.20 "	
			= 6,46 qm
Dach:	1.01×2.00	= 2.02 qm	
altbau: Flur	+ 0.40×1.01	= 0.40 "	
	+ $0.70 \times 1.00 \times 0.5$	= 0.35 "	
			= 2,87 qm
Abstellraum	1.30×1.01	= 1.31 qm	
altbau: Flur	+ $0.70 \times 1.01 \times 0.5$	= 0.35 "	
+ Wendetreppe			
Garderobe	1.01×0.75	= 0.76 qm	
altbau: Flur			
			<u>46,43 qm</u>

gesamt

61,51 m²

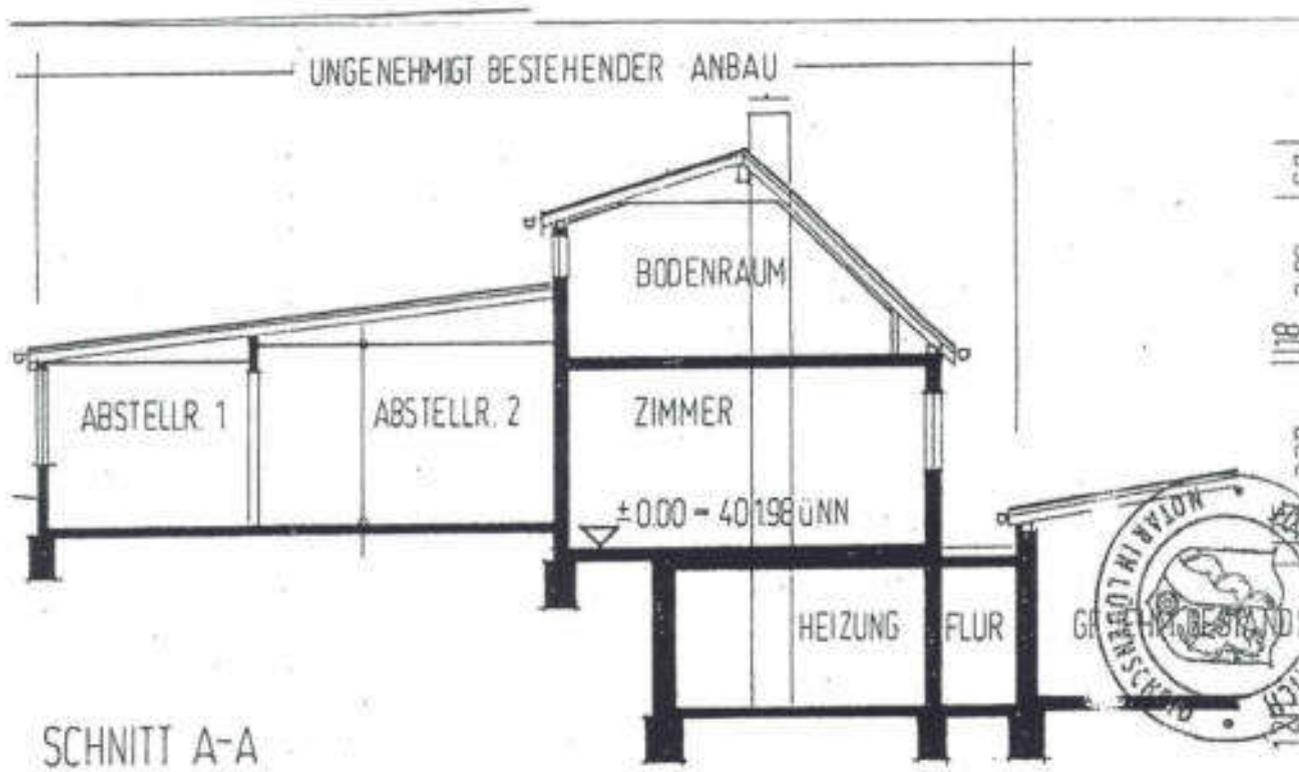
1,3% Putz

x 0,97

59,66 m²

rd. 60,00 m²

Schnitt des Wohnungseigentums Nr. 2 im Anbau
(zum Wertermittlungstichtag abgerissen)



Flächenberechnungen des Wohnungseigentums Nr. 2 im Anbau
(zum Wertermittlungsstichtag abgerissen)

Fläche Anbau							
Zimmer	4,84	x	3,32				
	- 0,56	x	0,26				
Flur	3,68	x	1,10	x 0,97	=	15,45m ²	
WF	1,35	x	1,20	x 0,97	=	3,93m ²	
BR/VC	2,53	x	1,20	x 0,97	=	1,57m ²	
				x 0,97	=	2,94m ²	
						<u>23,89m²</u>	<u>23,89m²</u>

Fläche Anbau							
Heizung	3,33	x	2,93				
	+ 1,80	x	0,125				
	- 0,135	x	0,56	x 0,5	x 0,97	=	4,88m ²
Flur	3,46	x	1,61	x 0,5	x 0,97	=	2,70m ²
Flur	1,35	x	1,105				
	+ 0,97	x	3,765	x 0,5	x 0,97	=	2,48m ²
Geräte	1,44	x	1,66		x 0,97	=	2,32m ²
A.-R.1	2,615	x	3,01				
	+ 1,00	x	0,895		x 0,97	=	8,51m ²
A.-R.2	3,875	x	4,845		x 0,97	=	18,21m ²
						<u>39,10m²</u>	<u>39,10m²</u>