



Amtsgericht Lüdenscheid
Abteilung 012
Postfach 16 69
Lüdenscheid

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

16.01.2025

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 1.223/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in Halver,
Bergstraße 26, Gemarkung Halver, Flur 82, Flurstücke 168, 170,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden



Geschäftsnummer: 012 K 003/24

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Verkehrswert: 55.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Vergleichswertermittlung	19
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert.....	26
8. Anlagen	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
Anlage 2 – Massenberechnung	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	36
Anlage 5 – Fotodokumentation.....	37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 30.08.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Halver mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Halver Blatt 4267

1.223/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Halver belegenen Grundstück

Gemarkung Halver, Flur 82, Flurstück 168, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 26,

Gemarkung Halver, Flur 82, Flurstück 170, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 26,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, gelegen im Kellergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 07.11.2024, festgelegt.

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Lüdenscheid:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 16.09.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.09.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 24.09.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 17.09.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Halver Blatt 4267 vom 15.07.2024

Teilungserklärung vom 04.12.2002

Änderung der Teilungserklärung vom 15.04.2003

Änderung der Teilungserklärung vom 27.02.2003

Änderung Teilungserklärung bzgl. Dachgeschoss vom 29.05.2015

Ortsbesichtigung: 07.11.2024

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war zum Ortstermin nicht möglich. Besichtigt werden konnten lediglich das Treppenhaus und der Flur Kellergeschoss, außerdem wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Halver im Stadtteil Oberbrügge.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Halver
 ca. 17.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Oberbrügge, östlich des Zentrums von Halver.

Das Stadtzentrum von Halver ist ca. 7,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 45 ist ca. 10,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Das Gebäude Bergstraße 26 grenzt rückseitig unmittelbar an den Gleiskörper der Bahn, der Bahnhof Halver-Oberbrügge befindet sich in unmittelbarer Nähe auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Bergstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Das Grundstück Bergstraße 26 grenzt rückseitig, östlich, an das Gelände der Deutschen Bahn.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 2,0 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsobjekt sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Halver
Flur 82
Flurstücke 168, 170

Grundstückszuschnitt: Flurstücke insgesamt als Reihengrundstück, rechteckig,
leicht unregelmäßig

Grundstücksgröße:	Flurstück 168	1.027 m ²
	Flurstück 170	<u>226 m²</u>
	Gesamt:	1.253 m ²

Topografie: Weitestgehend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Bergstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Halver ist die Erschließungsanlage Bergstraße noch nicht endgültig hergestellt. Über den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung sowie über die dann zu zahlenden Erschließungsbeiträge können derzeit keine Angaben gemacht werden.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises ist das Flurstück 168, Bergstraße 26, zurzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid

Wohnungsgrundbuch von Halver Blatt 4267

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II lfd. Nr. 1

Zu Lasten des Flurstücks 170: Für die Firma Wasserwerk Oberbrügge, Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Oberbrügge, das Recht Wasser auf dem Grundstück gemäß der Bewilligung vom 18.07.1902 zu gewinnen, zu entnehmen und weiterzuführen.

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht) zugunsten der DB Netz AG, Frankfurt am Main.

Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Halver Flur 64 Flurstücke 282, 283, 284 und Flur 82 Flurstück 161.

Lfd. Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Halver Flur 82 Flurstücke 167 und 169.

Baulasten:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Bauaufsicht, sind zu Lasten der Flurstücke 168 und 170 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Halver eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Grundstück Bergstraße 26 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Bauakte aus dem Archiv des Märkischen Kreises in elektronischer Form vor, es wurden die folgenden Baugenehmigungen erteilt, Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes sind dort nicht vorhanden.

1968 Einbau einer Ölheizungsanlage

1992 Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum
Wohnungen 1-7

2000 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung
Wohnungen 1-9

2015 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung
Wohnungen 1-7

2015 Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 19.02.1992 erfolgte die Aufteilung in 7 Wohnungen. Das Stimmrecht in der Eigentümersammlung gewährt jedem vollen Miteigentumsanteil 1 Stimme.

Zum Sondereigentum gehören:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- die nicht tragenden Zwischenwände;
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die Putz tragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Wohnungseingangstüren;
- Anlage und Einrichtung innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen;
- die jeweiligen Balkonanlagen vor dem Wohnungseigentum.

Danach stehen im Sondereigentum:

- Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, Garderoben, Rolläden, Jalousetten, Markisen sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese nicht Gegenstand wesentlicher Bestandteile des Grundstücks im Sinne der § 93 und § 95 BGB sind.

Das Gebäude dient grundsätzlich Wohnzwecken. Zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Sie kann mit Auflagen zur Sicherung des ungestörten Wohnens versehen werden.

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 04.12.2002 erfolgte eine Neuaufteilung von ursprünglich 7 in nunmehr 9 Wohnungen sowie eine Neuordnung von Sondernutzungsrechten an Stellplätzen und Vorgartenflächen.

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 27.02.2003 erfolgte die Umwandlung des Spitzbodens von Gemeinschafts- in Sondereigentum, außerdem wurden neu gebildete Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen und an den Vorgärten zugeordnet.

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 29.05.2015 wurden die Sondernutzungsrechte an den Räumen im Spitzboden neu zugeordnet.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht überprüft werden, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Lage im Dachgeschoss links (von der Straße aus gesehen) eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohnungen.

Nachfolgend wird lediglich das Gemeinschaftseigentum, das über dem Hauseingang des Gebäudeteils links zugänglich ist, in dem auch die zu bewertende Wohnung liegt, beschrieben.

Art des Gebäudes:	3-geschossiges Mehrfamilienhaus Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss Walmdach Unterkellert
Anzahl der Wohnungen:	Gemäß Änderung der Teilungserklärung insgesamt 9 Wohnungen
Baujahr:	Nicht bekannt
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Bildung von Teileigentum überwiegend massiv
Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung zur Bildung von Teileigentum als massive Träger-Kappendecken

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppenhaus:

Böden:	Hauseingangsbereich mit Fliesenbelag
Wände:	Verputz und Anstrich, seitliche Verkleidung Treppenaufgang Wohnung Dachgeschoss mit Paneelbekleidung
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Holzwingentreppe, Stufen und Podeste mit Textilbelag
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Füllungstür mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Lichtaus- schnitten

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich, beschichtet
Wände:	Kalkzementputz
Decken:	Kalkzementputz

Außenanlagen:

Zufahrt und Stellplatzflächen mit wassergebundener Decke
Zuwegung zu den Hauseingangstüren mit Betonverbund-
steinpflaster befestigt

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die Wohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss links des Mehrfamilienhauses und besteht gemäß Teilungsplan aus 4 Räumen, Flur, Bad und Küche.

Die Wohnung war wie bereits ausgeführt zum Ortstermin nicht zugänglich, ob die Wohnungsaufteilung gemäß Teilungsplan in der Örtlichkeit noch vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan sind Bad, Küche und 3 der übrigen Räume über den Flur zugänglich, der weitere Raum ist als gefangener Raum über den angrenzenden Raum zugänglich.
Hinweis: Die Lage von Bad und Küche wurden einem ursprünglichen Teilungsplan entnommen, ob die Grundrissaufteilung in der Örtlichkeit noch so vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 79 m².

Der Grundrisszuschnitt ist einfach.

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt.

Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden. Zur Ortsbesichtigung können nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden, inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin einsehbar und zugänglich, in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand. Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden, es sind die üblichen Gebrauchsspuren vorhanden.

Im Kellergeschoss sind im Sockelbereich der Wandflächen leichte Feuchteschäden und Abplatzungen vorhanden.

Das zu bewertende Wohnungseigentum war einschließlich Kellerraum zum Ortstermin nicht zugänglich, über den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Eigentumswohnungen werden in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

Da Eigentumswohnungen auch als Mietwohnungen zur Ertragserzielung vermietet werden, für den Märkischen Kreis ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den örtlichen Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wird als vergleichendes Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Grundstück Bergstraße 26 in Halver liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert als Außenbereichsgrundstück ausgewiesen ist, dieser beträgt zum Stichtag 01.01.2024

55,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	–	I-II
Fläche	–	800 m ²
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstück und Bebauung der Liegenschaft Bergstraße 26 sind vom typischen Richtwertgrundstück abweichend, die Grundstücksfläche beträgt 1.253 m², auf dem Grundstück ist eine 3-geschossige Bebauung vorhanden. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat keine Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksmerkmale abgeleitet, es wird im Grundstücksmarktbericht diesbezüglich auf die Anlagen 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie verwiesen. Da jedoch die Auswahlsumme entsprechender Umrechnungskoeffizienten für das typische Richtwertgrundstück zur Ableitung des vorgenannten Bodenrichtwertes fehlen, ist eine Anwendung nicht möglich. Zu berücksichtigen ist, dass das typische Richtwertgrundstück mit einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung angegeben ist, das Bewertungsgrundstück weist eine 3-geschossige Bebauung auf. Zur Berücksichtigung der besseren baulichen Ausnutzung des Grundstücks erfolgt deshalb ein Zuschlag in Höhe von 20 %:

Grundstücksfläche	1.253 m ²	
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient	1,20	
Bodenwert	82.698,00 €	rd. <u>83.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt, für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen.

Bodenwert	83.000,00 €	
Miteigentumsanteil	1.223 / 10.000	
Bodenwert anteilig	10.150,90 €	rd. <u>10.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Die zu bewertende Wohnung liegt nicht innerhalb einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen ausgewiesen ist. Es wird deshalb hilfsweise der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Zentrumsbereich der Stadt Halver herangezogen, hier ist zum Stichtag 01.01.2024 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.400,00 €/m² Wohnfläche angegeben.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

Baujahr:	1985
Wohnlage:	mittel
Wohnfläche:	56 m ² – 85 m ²
Geschosslage:	1
Gebäudestandard:	mittel – gehoben
Modernisierungstyp:	teilmodernisiert
Mietsituation:	unvermietet

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1985 angegeben.

Das Baujahr des Gebäudes Bergstraße 26 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Aufgrund der baulichen Merkmale des Gebäudes wird das Gebäude geschätzt auf ein Baujahr von 1920, Umrechnungsfaktoren sind für dieses Baujahr nicht angegeben, der Faktor wird deshalb geschätzt auf 0,80.

Wohnlage

Wie bereits ausgeführt liegt die Liegenschaft Bergstraße 26 nicht in einer Zone für die Immobilienrichtwerte ausgewiesen sind, es wurde deshalb hilfsweise der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Zentrumsbereich der Stadt Halver herangezogen. Zur Einschätzung der Lage dient u. a. der Bodenrichtwert, der in der herangezogenen Zone mit Werten zwischen 115,00 €/m² und 130,00 €/m² Grundstücksfläche angegeben ist. Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 55,00 €/m² Grundstücksfläche, der deutlich davon abweicht. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist bei einer einfachen Wohnlage ein Umrechnungsfaktor von 0,89 anzunehmen. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass Grundstück Bergstraße 26 unmittelbar angrenzend an eine Gewerbebebauung und rückseitig an Bahnanlagen grenzt, die Wohnlage ist damit mäßig. Aus den genannten Grundstücksnutzungen in der unmittelbaren Umgebung ist zudem mit Lärmimmissionen zu rechnen. Zur Berücksichtigung der abweichenden Lage wird deshalb ein Abschlag in Höhe von 20 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 0,80.

Geschosslage

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Lage im Erdgeschoss angegeben, für eine Lage im 2. Obergeschoss wie beim Bewertungsobjekt, ist eine Anpassung nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat laut den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Grundrisszeichnungen eine Wohnfläche von rd. 79 m², eine Anpassung ist dafür nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,00.

Vermietungssituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet, Umrechnungsfaktor 1,00.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren bis gehobenen Gebäudestandard angegeben. Wie bereits ausgeführt ist wegen fehlender Innenbesichtigung zum Ausstattungsstandard der Wohnung nichts bekannt. Der Gutachterausschuss hat zudem Umrechnungsfaktoren für einen abweichenden Gebäudestandard nicht ausgewiesen, zur Berücksichtigung eines für die zu bewertende Wohnung angenommenen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards wird ein Umrechnungsfaktor von 0,85 angenommen.

Modernisierungsgrad

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich, über den Ausstattungsstandard und den Modernisierungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Das typische Vergleichsobjekt ist als teilmodernisiert angegeben, für das Bewertungsobjekt wird ein nicht modernisierter Zustand angenommen, Umrechnungsfaktor 0,93.

Gemäß Teilungserklärung sind zu der zu bewertenden Wohnung der oberhalb der Wohnung gelegene Spitzboden sowie das Sondernutzungsrecht an einer Freifläche an der nordöstlich gelegenen Giebelseite des Gebäudes zugehörig. Wie bereits mehrfach ausgeführt, war eine Innenbesichtigung auch des zugehörigen Spitzbodens nicht möglich. Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist die Nutzung des Spitzbodens aufgrund der geringen Höhe deutlich eingeschränkt, hier kommt lediglich eine Nutzung als Abstellraum infrage. Zur Berücksichtigung der zusätzlichen Nutzfläche wird ein Zuschlag in Höhe von 2.500,00 € vorgenommen. Das Sondernutzungsrecht an der giebelseitig gelegenen Freifläche ist ebenfalls zu berücksichtigen, hier kommt eine Nutzung als Stellplatz infrage. Der straßenseitige Teil dieser Freifläche ist als Carport überdacht, vgl. auch Anlage 5. Zur Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts und der vorhandenen baulichen Anlage, Stellplatzüberdachung, erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 5.000,00 €.

Die Umrechnungskoeffizienten sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Vergleichswernermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		79 m ²	
Immobilienrichtwert		1.400,00 €/m ²	
Zu- bzw. Abschläge:			
Baujahr	ca. 1920	0,80	
Wohnlage	mäßig	0,80	
Geschosslage	2. Obergeschoss	1,00	
Wohnfläche	79 m ²	1,00	
Gebäudestandard	einfach bis mittel	0,85	
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,93	
Vermietungszustand	unvermietet	1,00	
		<u>708,29 €/m²</u>	
		55.954,75 €	
Sondereigentum Spitzboden		2.500,00 €	
Sondernutzungsrecht Freifläche, Carport		<u>5.000,00 €</u>	
Vorläufiger Vergleichswert		63.454,75	rd. <u>63.000,00 €</u>

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrags

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung war die Wohnung zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich, über Ausstattungsstandard und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird der Mietspiegel für freifinanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises, gültig seit 01.12.2023, herangezogen. Der Mietspiegel differenziert u. a. nach Wohnlage, gemäß der vorgegebenen Merkmale handelt es sich hier um eine mittlere Wohnlage. Für Wohnungen mit einem Baujahr bis 1964 in mittlerer Wohnlage ist eine durchschnittliche Miete von 4,50 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 4,28 €/m² bis 4,71 €/m² Wohnfläche angegeben. Merkmale, die zu Zu- oder Abschlägen führen sind nicht gegeben bzw. nicht bekannt. Auf der Grundlage des Mietspiegels wird die marktübliche Miete mit 4,50 €/m² Wohnfläche angenommen.

Wie bereits ausgeführt ist zu der zu bewertenden Wohnung das Sondernutzungsrecht an einer Freifläche, vgl. Anlage 3, zugehörig. Straßenseitig ist diese Freifläche teilweise überdacht und als Carport mit 2 Stellplätzen nutzbar. Dafür wird eine monatliche Miete in Höhe von 50,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 420,00 € jährlich für die Wohnung und 46,00 € jährlich für den Carport angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich und 52,00 € für den Carport jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Alterswertminderung

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer aufgrund der Feststellungen zur Ortsbesichtigung und ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf 25 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Liegenschaftszinssätze u. a. für Eigentumswohnungen abgeleitet und einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % bei einer Standardabweichung von 0,9 ermittelt. Der Auswertung lagen 147 Kauffälle zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 79 m², die durchschnittliche Miete 6,00 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 44 Jahre.

Die Merkmale der zu bewertenden Wohnung weichen von den Durchschnittswerten der vorgenannten Auswertung ab. Die Restnutzungsdauer wurde auf 25 Jahre geschätzt, die erzielbare Miete mit 4,50 €/m² Wohnfläche ermittelt. Zu berücksichtigen ist zudem die einfache Wohnlage, nordwestlich angrenzend an Gebäude mit gewerblicher Nutzung, südöstlich an das Gelände der Deutschen Bahn, der Bahnhof Halver-Oberbrügge liegt in unmittelbarer Nähe. Aufgrund dieser Lagemerkmale ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist insbesondere wegen der Lage und der sonstigen Merkmale gemäß den vorangegangenen Ausführungen von einem erhöhten Risiko hinsichtlich der langfristigen Vermietungsfähigkeit auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb im oberen Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 3,0 % angenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	79 m ² x	4,50 €/m ²	355,50 €
	Carport			<u>50,00 €</u>
				405,50 €
			gesamt per anno	4.866,00 €
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Carport		46,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		1.090,20 € per anno		
Carport		52,00 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.705,52 €</u>
Reinertrag				3.160,48 €
Verzinsung des Bodenwertes				
		Bodenwertanteil	10.000,00 €	
		Liegenschaftszinssatz	3,0%	<u>-300,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				2.860,48 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahre		3,0%	17,413	
Ertragswert der baulichen Anlagen				49.809,54 €
Sondereigentum Spitzboden				2.500,00 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>10.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			62.309,54 €	rd. <u><u>62.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Erhaltungszustand sowie sonstige Merkmale, die innerhalb der Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigt wurden, sind zusätzlich zu erfassen.

An der rückseitigen Außenwand ist eine Balkonanlage als Holzkonstruktion angebaut. Wie den Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen zu entnehmen ist, hat die Verwaltung mehrfach darauf hingewiesen, dass die Balkonanlage schadhaft ist und eine Verkehrssicherung der Anlage möglicherweise nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein Angebot zur Sanierung der Balkonanlage liegt bereits vor, die Kosten belaufen sich auf rd. 22.000,00 €. Der Beschluss wurde von der Eigentümergemeinschaft gemäß Protokoll jedoch abgelehnt. Zu der zu bewertenden Wohnung ist ein Balkon nicht zugehörig, gemäß Teilungserklärung ist in Abweichung zum Wohnungseigentumsgesetz die jeweilige Balkonanlage vor den Wohnungseigentum Sondereigentum, zu der zu bewertenden Wohnung ist ein Balkon nicht zugehörig, eine Wertminderung erfolgt deshalb nicht.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war, wie bereits mehrfach ausgeführt, zum Ortstermin nicht möglich. Es besteht ein Risiko, dass in der Wohnung Baumängel bzw. Bauschäden und damit ein Instandsetzungsbedarf vorhanden ist, eine Überprüfung der Wohnfläche war ebenfalls nicht möglich.. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von 100,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt
rd. 8.000,00 €.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 rd. 36.800,00 €. Ebenfalls lt. Auskunft des WEG-Verwalters wurde die Abrechnung für 2023 durch die Eigentümergemeinschaft bisher nicht genehmigt.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen 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 Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Werte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 63.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 62.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen:

Vorläufiger Vergleichswert	63.000,00 € x 50% =	31.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	62.000,00 € x 50% =	<u>31.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert		62.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	<u>-8.000,00 €</u>
---	--------------------

Verkehrswert 54.500,00 € rd. **55.000,00 €**

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 1.223/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58553 Halver, Bergstraße 26,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,

Grundbuch:
Blatt 4267

Gemarkung:
Halver

Flur:
82

Flurstücke:
168, 170

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 geschätzt auf rd.

55.000,00 €

in Worten: Fünfundfünfzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 16.01.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (4) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2023 |
| (5) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnung

Die nachfolgende Berechnung der Wohnfläche ist dem Teilungsplan aus der Teilungserklärung entnommen. Eine Überprüfung der darin angegebenen Maße war wegen des fehlenden Zugangs zur Wohnung nicht möglich.

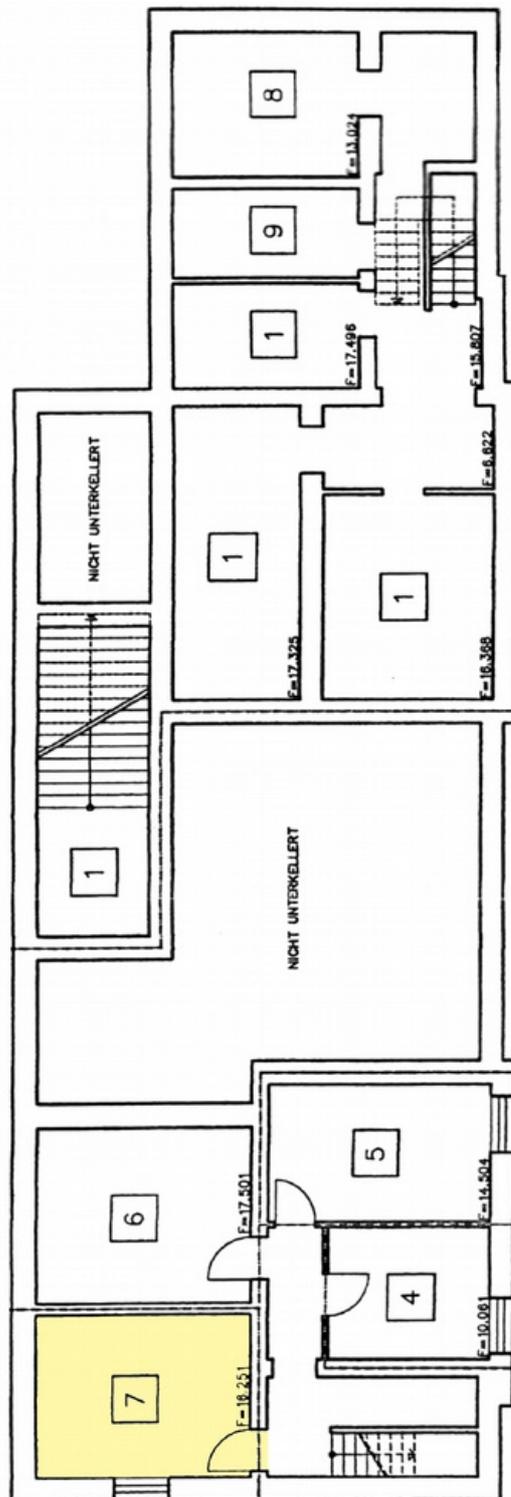
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 7

Raum	7.1	3,08 m	x	4,20 m	=	12,94 m ²
	7.2	4,21 m	x	4,33 m	=	18,23 m ²
	-	0,60 m	x	0,26 m	=	<u>0,16 m²</u> = 18,07 m ²
	7.3	3,48 m	x	4,33 m	=	15,07 m ²
	-	0,90 m	x	0,26 m	=	0,23 m ²
	-	0,50 m	x	0,60 m	=	<u>0,30 m²</u> = 14,53 m ²
	7.4	5,33 m	x	1,27 m	=	6,77 m ²
	7.5	2,18 m	x	2,69 m	=	5,86 m ²
	7.6	3,03 m	x	2,69 m	=	8,15 m ²
	7.7	3,73 m	x	4,08 m	=	<u>15,22 m²</u>
		abzgl. 3% Putz		x 0,97		81,55 m ²
		Wohnfläche Wohnung 7 gesamt				<u>79,10 m²</u>

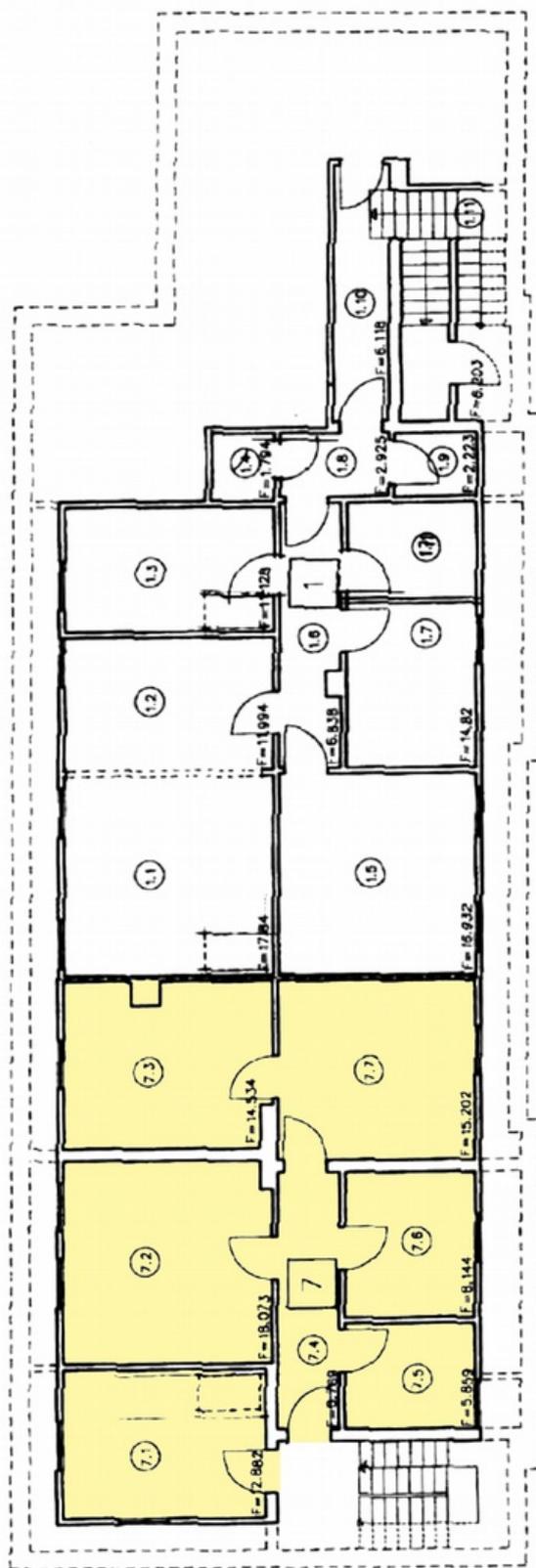
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



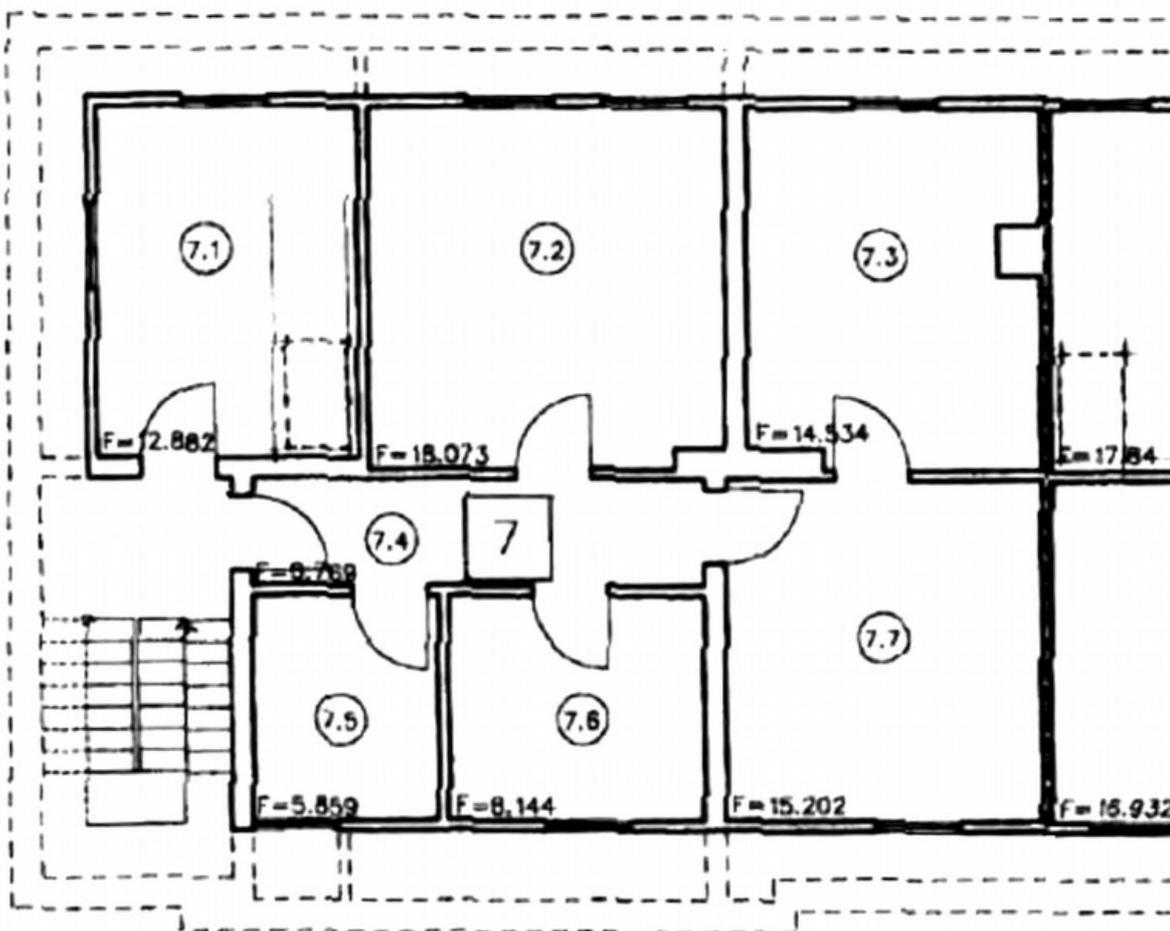
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



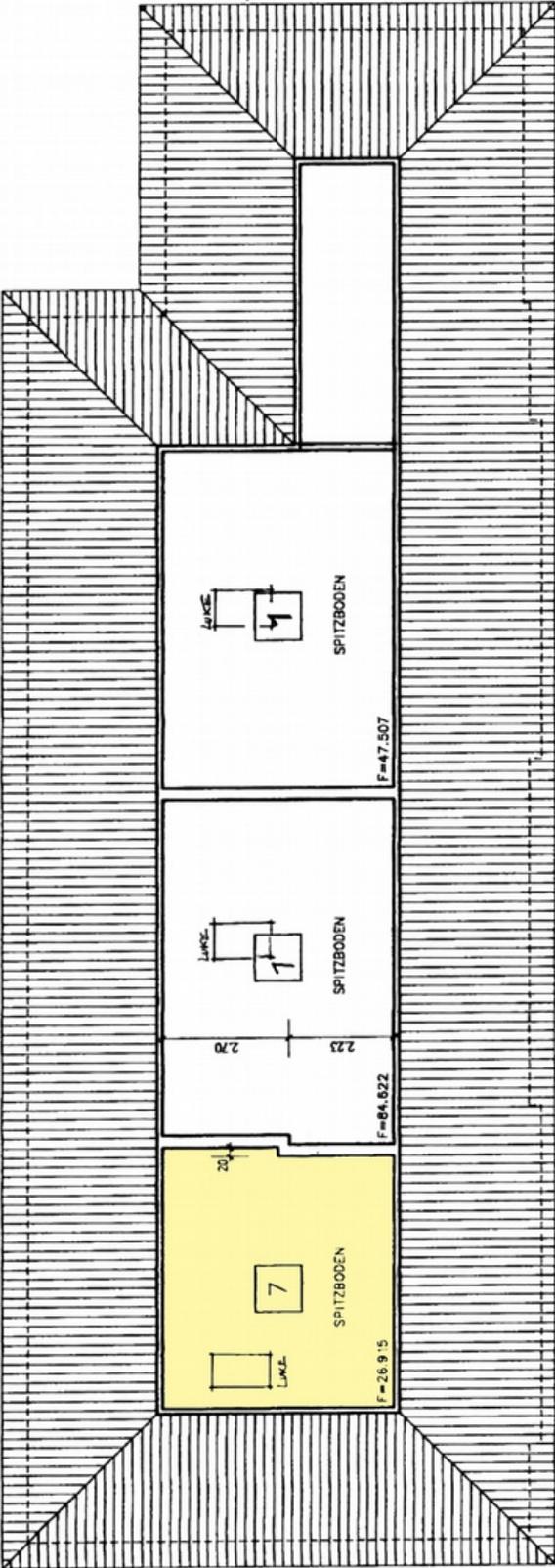
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung 7



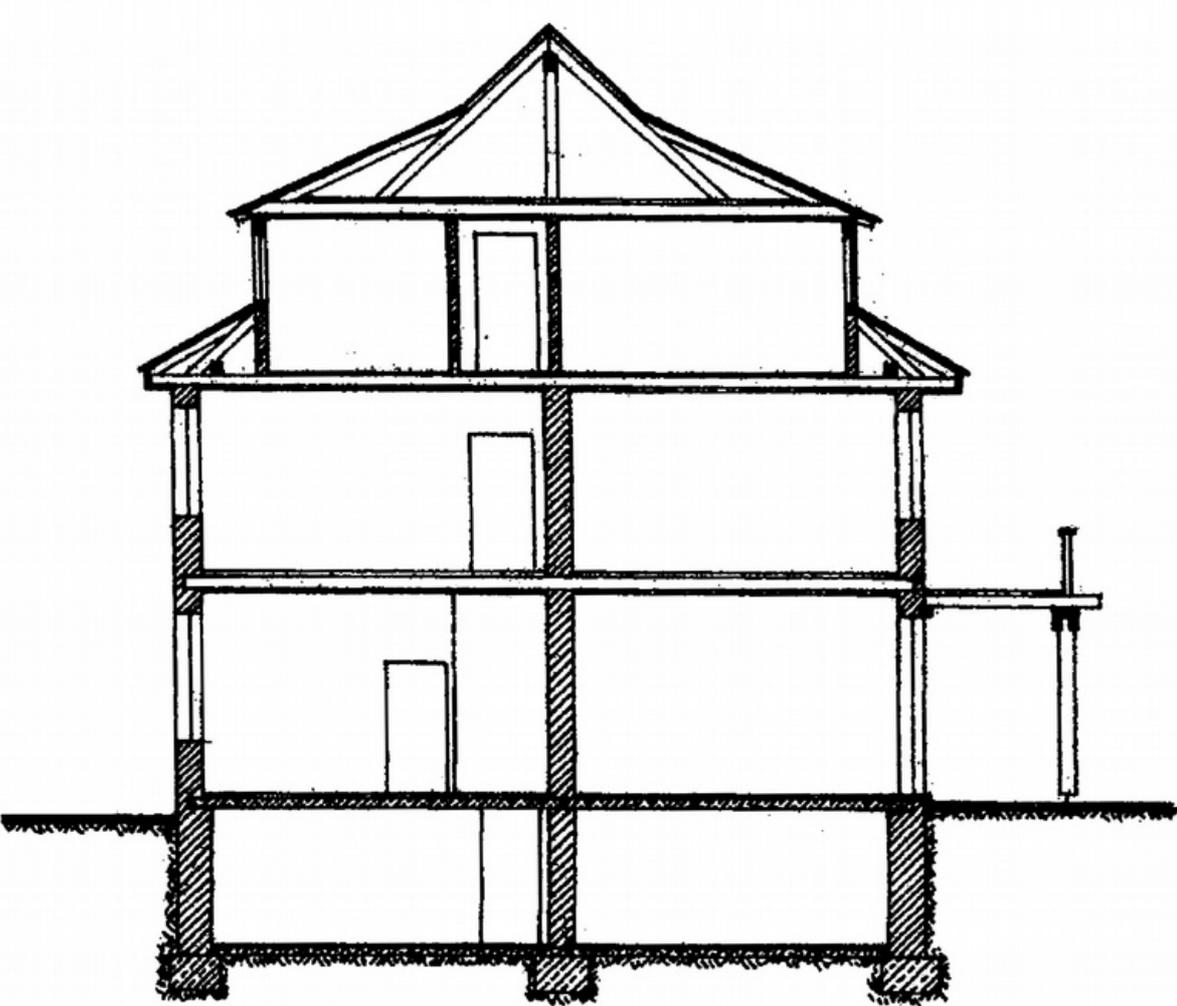
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Spitzboden



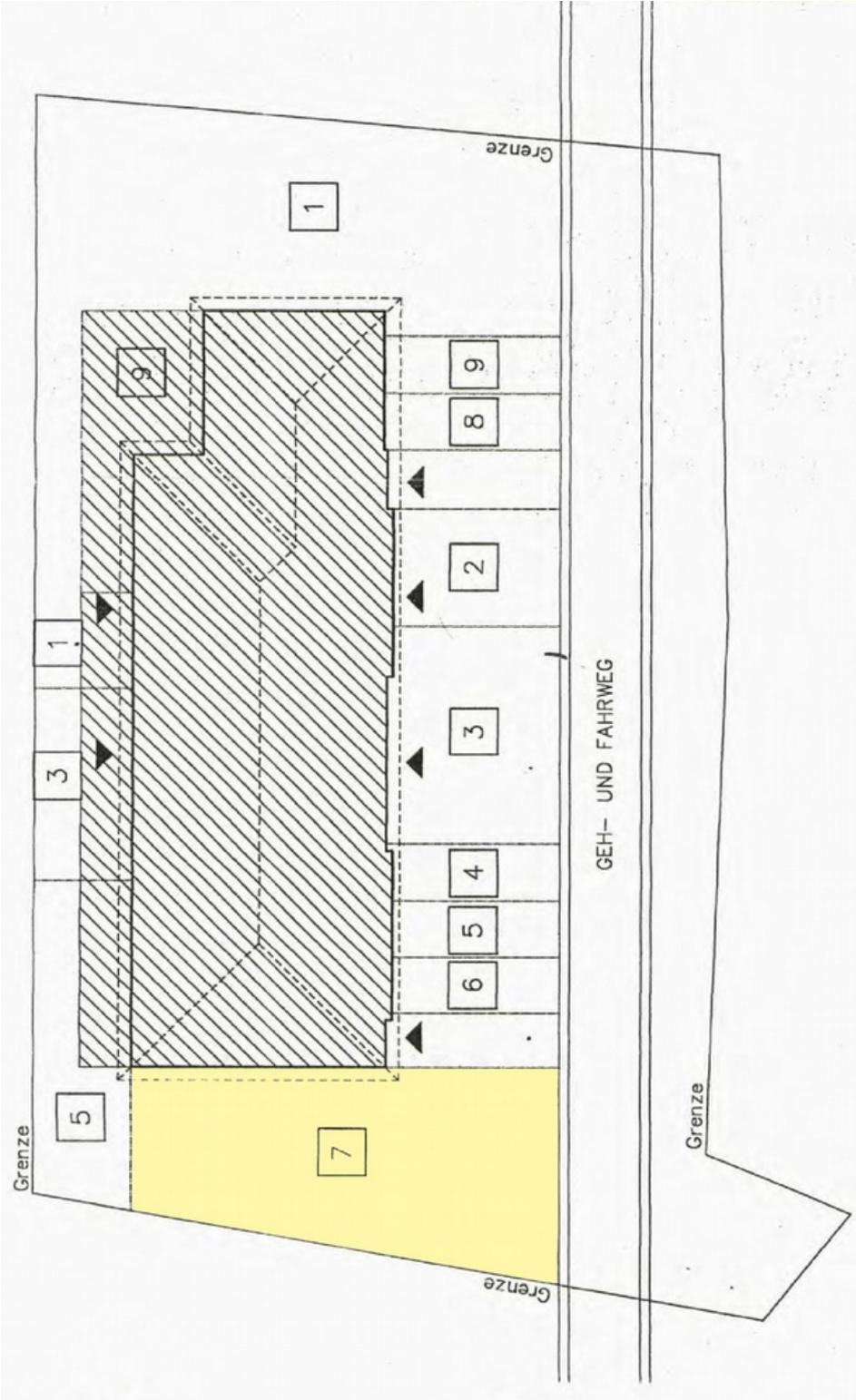
Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Sondernutzungsrechte



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

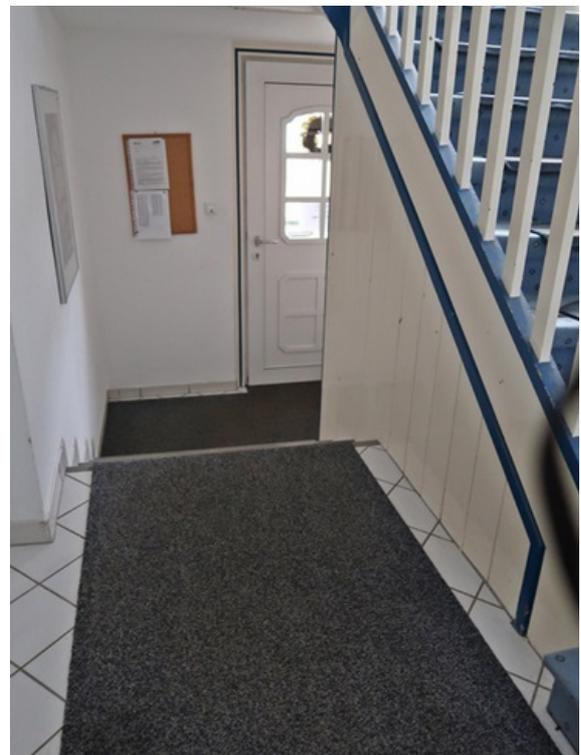
Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Rückseite mit angrenzender Bahnanlage



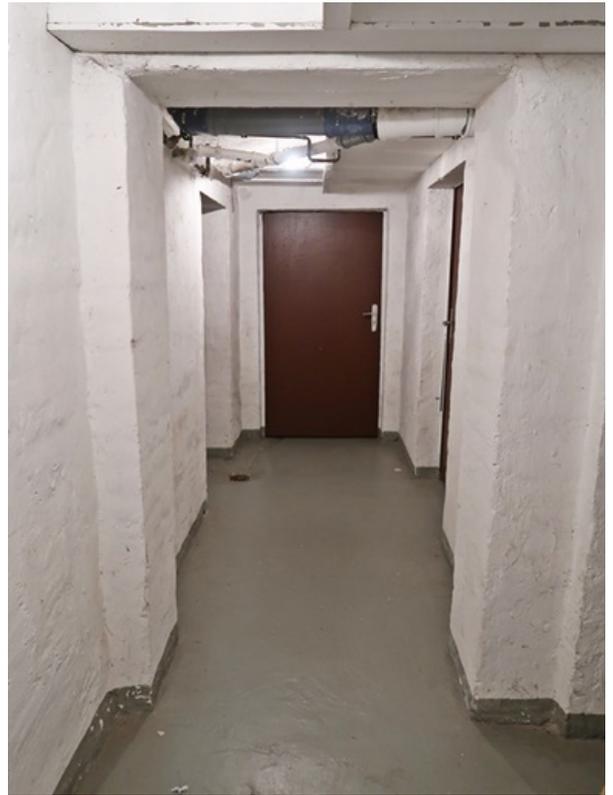
Hauseingangstür



Treppenhaus mit Hauseingangstür



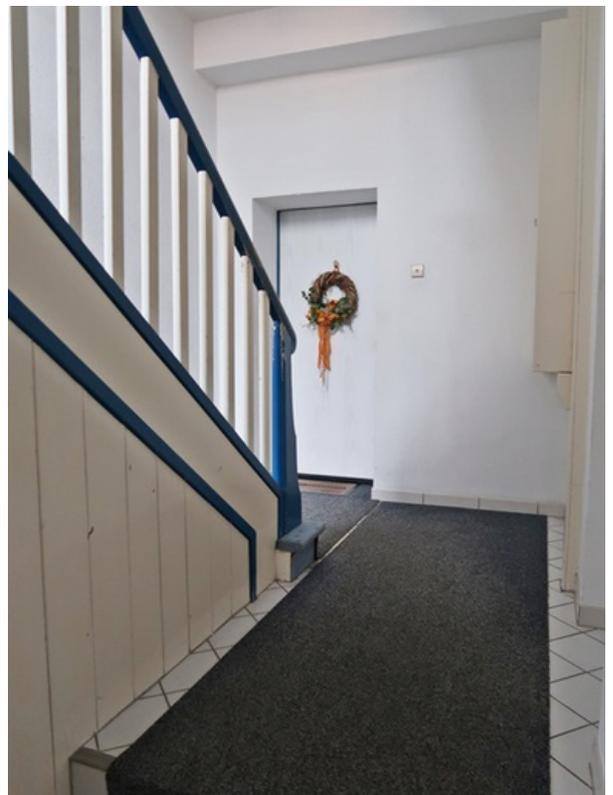
Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



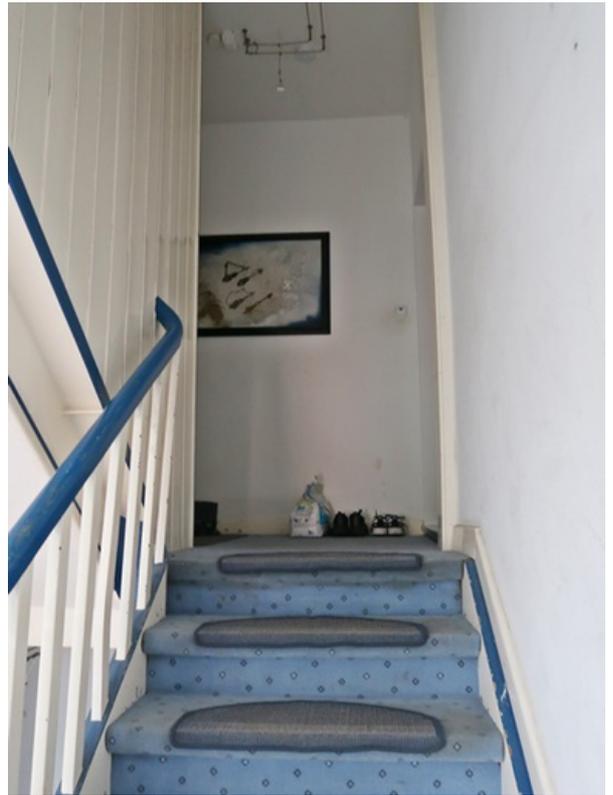
Kellerraum



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus



Treppenhaus 1. Obergeschoss



Treppenhaus zum 2. Obergeschoss



Zugangstür zu der zu bewertenden Wohnung



Vorderansicht mit Stellplätzen als Sondernutzungsrechte



Überdachter Stellplatz als Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung



Freifläche an der Giebelseite des Hauses, ebenfalls
als Sondernutzungsrecht zur Wohnung 7