



Amtsgericht Olpe  
Bruchstraße 36

57462 Olpe

## Thomas Feldmann

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

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

Datum: 14.11.2023  
**AZ-AG: 012 K 004/23**  
AZ-SV: 329/2023

## Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
von Miteigentumsanteilen des bebauten Grundstücks  
**D-57439 Attendorn-Helden, Dorfstraße 12**



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 10.10.2023

**113.000,00 €**

Ausfertigung: Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten einschließlich Anlageseiten.

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>3. Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Wesentliche Angaben/Daten</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Grundstück</b> .....	<b>5</b>
5.1. Lagemerkmale .....	5
5.1.1. Makrolage .....	5
5.1.2. Mikrolage .....	5
5.1.3. Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe) .....	6
5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5) .....	6
5.3. Erschließung .....	6
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens .....	7
5.5. Flächennutzungsplan .....	7
5.6. Bebauungsplan .....	7
5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen .....	7
5.8. Grundbuch .....	7
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens .....	8
5.10. Baulastenverzeichnis .....	8
5.11. Denkmalschutz.....	8
5.12. Wasserschutz.....	8
5.13. Altlasten .....	9
5.14. Immissionen .....	9
5.15. Bergbau.....	9
5.16. Privatrechtliche Situation.....	9
<b>6. Objektbeschreibung / Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
6.1. Objektart.....	9
6.2. Baujahr .....	9
6.3. Nutzung .....	9
6.4. Flächen- und Maßangaben .....	9
6.4.1. Bebaute Flächen .....	9
6.4.2. Wohnfläche .....	9
6.4.3. Nutzfläche .....	9
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung.....	9
6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus .....	10
6.7. Technische Ausstattung.....	10
6.8. Energetische Bauqualität .....	11
6.9. Barrierefreiheit.....	11
6.10. Außenanlagen.....	11
6.11. Bauschäden/Baumängel.....	11
6.12. Modernisierungen .....	11
6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung .....	11
6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten .....	12
<b>7. Verkehrswert</b> .....	<b>12</b>
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen .....	12
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	12
<b>8. Berechnungen</b> .....	<b>16</b>
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung .....	16
8.2. Bodenwertermittlung .....	17
8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung .....	17
8.4. Ertragswertberechnung .....	22
8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung .....	23

## **1. Bewertungsgrundlagen**

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

## **2. Literaturverzeichnis**

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

### **3. Vorbemerkung**

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 11.08.2023 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über

**Miteigentumsanteilen**  
im Haus  
**Dorfstraße 12**  
**57439 Attendorn-Helden**

zu erstellen.

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

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

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

### **4. Wesentliche Angaben/Daten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 36 57462 Olpe
Auftrag vom:	11.08.2023
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Dorfstraße 12, 57439 Attendorn-Helden
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Eigentümer gem. Grundbuch:	████████████████████
Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Fünffamilienhaus  Baujahr: Das Ursprungsbaujahr konnte nicht ermittelt werden. Es wird auf 1975 geschätzt. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1996. Miteigentumsanteile: 25/100 Wohnfläche: ca. 123 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Garage): ca. 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Keller): ca. 11 m <sup>2</sup>
Objektadresse:	Dorfstraße 12, 57439 Attendorn-Helden
Grundbuch:	Grundbuch von Helden, Blatt 1407
Grundstücksgröße:	775 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Helden, Flur 19, Flurstück 3

---

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuchauszug</li><li>2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>3. Baulastenauskunft des Kreis Olpe</li><li>4. Bauakte des Kreis Olpe</li><li>5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Attendorn</li><li>6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Attendorn</li><li>7. Grundstücksmarktbericht 2023 – Kreis Olpe</li><li>8. Qualifizierter Mietspiegel – Kreis Olpe</li></ol>
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2023
Qualitätsstichtag:	10.10.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	10.10.2023
Umfang der Ortsbesichtigung:	Des Bewertungsobjekt konnte nur von außen Besichtigt werden. Ein Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren

## 5. Grundstück

### 5.1. Lagemerkmale

#### 5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 712,11 km<sup>2</sup>. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

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

Die Stadt Attendorn hat ca. 14.000 - mit allen Gemeinden ca. 24.000 - Einwohner und liegt im westlichen Bereich des Kreises Olpe. Das Oberzentrum Siegen ist ca. 40 Autominuten entfernt.

#### 5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt im Ortsteil Helden. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung und ein Kindergarten.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als zufriedenstellend einzustufen. Eine Bushaltestelle liegt ca. 1 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof von Attendorn ist ca. 10 Autominuten entfernt.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Helden vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in Attendorn und Olpe. Die Universität Siegen ist ca. 25 Autominuten entfernt.

Helden verfügt über wenig Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens kann in Attendorn gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

### 5.1.3. Makroökonomischer Überblick (Kreis Olpe)<sup>1</sup>

Der Immobilienmarkt in Hinsicht auf Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen lässt an Dynamik nach. Zinsen, Energiekosten, Lebenshaltungskosten und die damit einhergehende Frage nach den richtigen und machbaren Heizsystemen dämpfen den Markt. Trotzdem ist die Nachfrage nach wie vor zufriedenstellend.

Übersicht Bevölkerung nach Altersgruppen:

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

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

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

Arbeitslosenquote 2021: 3,9 %

Kaufkraft 2021 je Einwohner: rd. 26.000,00 €

Bauaktivitäten 2020: 402 (Anzahl der Baugenehmigungen für Wohn- u. Nichtwohngebäude)

### 5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen relativ regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Dorfstraße“.

Grundstücksfront: ca. 43 m

Grundstückstiefe: ca. 19 m im Mittel

Topografie: leicht nach Südwest abfallend

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

Das Grundstück verfügt über eine sehr gute Besonnung.

### 5.3. Erschließung

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

<sup>1</sup> Quelle: „Überblick in Zahlen 2022“, IHK Siegen

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz. Ob ein Gasanschluss vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG sind abgegolten. Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB fallen ebenfalls nicht an<sup>2</sup>.

**5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens**

Baureifes Land

**5.5. Flächennutzungsplan<sup>3</sup>**

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

**5.6. Bebauungsplan<sup>4</sup>**

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Es gibt jedoch die Innenbereichsatzung Helden. Entsprechend haben sich Bauvorhaben nach § 34 (1) BauGB in die nähere Umgebung gemäß den Einfügekriterien – Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche – einzufügen. Hierbei wird zur Bewertung ein maßstabprägender Bebauungszusammenhang abgegrenzt. Eine zusätzliche Gestaltungssatzung gibt es nicht.

**5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen**

Keine

**5.8. Grundbuch**

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Helden, Blatt 1407:

*Bestandsverzeichnis:*

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1		25/100 (fünfundzwanzig Hunderstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						
		Helden	19	3	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 12		7	75
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Nr. 5 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum, Abstellraum und Balkon, Nr. 5 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Helden 1403, 1404, 1405, 1406) gehörende Sondereigentumsrechten beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 21.08.1996 (UR-Nr. 92/96 des Notars Dr. Stephan Dingerkus in Lennestadt) und 23.06.2004 (UR Nr. 144/2004 des Notars Dr. Stephan Dingerkus in Lennestadt) Bezug genommen.						

<sup>2</sup> lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 22.09.2023

<sup>3</sup> lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 20.09.2023

<sup>4</sup> lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 21.09.2023

<u>zu 1</u>		<i>Der Inhalt der Teilungserklärung ist hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung und der Sondernutzungsrechte geändert. Mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an der in der Lageplan Nr. 2 gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche sowie an der Garage Nr. 5 verbundenen, ferner das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der in der Lageplan Nr. 2 blau gekennzeichneten Grundstücksfläche verbunden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Juni 2004 (UR Nr. 144/2004 des Notars Dr. Stephan</i>			
-------------	--	--	--	--	--

**Abteilung II:**

<i>lfd. Nr.</i>	<i>lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
5	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 4/23). Eingetragen am 17.04.2023.</i>

**Abteilung III:**

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

Fazit: Es sind keine wertbeeinflussenden Rechte vorhanden.

**5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens**

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

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

**5.10. Baulastenverzeichnis<sup>5</sup>**

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Kreis Olpe eingetragen.

**5.11. Denkmalschutz<sup>6</sup>**

Das Objekt ist nicht in den Denkmallisten der Stadt Attendorn eingetragen. Auch eine vorläufige Unterschutzstellung ist nicht gegeben.

**5.12. Wasserschutz<sup>7</sup>**

Das Objekt liegt in einer Trinkwasserschutzzone II. Die „Engere Schutzzone“, Zone II, soll den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen sowie sonstige Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Gewinnungsanlage gefährlich sein können. So ist z.B. Intensivbeweidung in der Zone II regelmäßig verboten. Bei Grundwasserschutzgebieten entspricht die Grenze der Zone II der sogenannten 50-Tage-Linie. Von dieser Linie benötigt das Grundwasser 50 Tage bis zum Eintreffen in der Fassungsanlage. Diese Mindestverweildauer gewährleistet, dass pathogene Keime weitgehend eliminiert werden. Bei Talsperren wird die Zone II entlang der oberirdischen Zuflüsse ausgewiesen.

<sup>5</sup> lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 27.09.2023

<sup>6</sup> gem. Internetrecherche vom 10.10.2023

<sup>7</sup> gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 10.10.2023

Eine wertmäßige Beeinflussung spiegelt sich in diesem Bereich bereits in den Bodenrichtwerten wider. Eine weitere wertmäßig Berücksichtigung ist nicht notwendig.

**5.13. Altlasten<sup>8</sup>**

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

**5.14. Immissionen**

Keine Besonderheiten.

**5.15. Bergbau<sup>9</sup>**

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

**5.16. Privatrechtliche Situation**

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

Ob mietvertragliche Bindungen bestehen, konnte ebenfalls nicht geklärt werden.

**6. Objektbeschreibung / Außenanlagen**

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen und der Bauakte.

**6.1. Objektart**

Eigentumswohnung mit drei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Diele und Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem Fünffamilienhaus. Zur Wohnung gehört eine Garage. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart (siehe Anlage 14).

**6.2. Baujahr**

Das Ursprungsbaujahr konnte nicht ermittelt werden. Es wird auf 1975 geschätzt. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1996 (lt. Bauakte).

**6.3. Nutzung**

Vermutlich zu Wohnzwecken

**6.4. Flächen- und Maßangaben**

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

**6.4.1. Bebaute Flächen**

Wohnhaus: ca. 239 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

Garage: ca. 52 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

**6.4.2. Wohnfläche**

ca. 123 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

**6.4.3. Nutzfläche**

Garage: ca. 15 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

Keller: ca. 11 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

**6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung**

Teilweise unvorteilhafte Grundrissgestaltung aufgrund von gefangenen Räumen (Essen, Küche, Abstellraum). Ebenso unvorteilhaft ist der Balkon am Kinderzimmer.

<sup>8</sup> lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 10.10.2023

<sup>9</sup> gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)

#### 6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus<sup>10</sup>

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Konnte nicht ermittelt werden
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz, Sockelputz, Faserzementschiefer
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Konnte nicht ermittelt werden
Treppen:	Konnte nicht ermittelt werden
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach Dachform: Satteldach mit Dachaufbauten Dacheindeckung: Tondachsteine Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech
Fenster/Rollläden:	Konnte nicht ermittelt werden
Türen:	Konnte nicht ermittelt werden
Bodenbeläge:	Konnte nicht ermittelt werden
Wände u. Decken:	Konnte nicht ermittelt werden
Sanitärausstattung:	Laut Bauzeichnung verfügt die Wohnung über ein Bad und ein separates WC
Sonstiges:	Balkon Garage

#### 6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Konnte nicht ermittelt werden
Warmwasser:	Konnte nicht ermittelt werden
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Konnte nicht ermittelt werden

<sup>10</sup> Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen und der Bauakte.

## 6.8. Energetische Bauqualität

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

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse H - I zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt:

Effizienzklassen für den Primärenergiebedarf		Heizwärmebedarf $Q_h$	
$Q_{pe}$ in kWh/(m <sup>2</sup> a)	Effizienzklasse	Standard	Heizwärmebedarf $Q_h$
0 ... 40	A	unsaniertes Wohnhaus, Baujahr 1960–1980	300 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 40 ... 60	B	Durchschnitt Deutschland 2002 <sup>[3]</sup>	160 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 60 ... 80	C	Wärmeschutzverordnung (WSVO 77)	≤ 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 80 ... 110	D	Wärmeschutzverordnung (WSVO 82)	≤ 150 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 110 ... 150	E	Wärmeschutzverordnung (WSVO 95)	≤ 100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 150 ... 200	F	Niedrigenergiehaus (EnEV 2002)	≤ 70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
> 200 ... 300	G		
> 300 ... 400	H		
> 400 ... 500	I		
> 500	J		

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

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

C - Niedrigenergiehaus: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

## 6.9. Barrierefreiheit

Nicht gegeben

## 6.10. Außenanlagen

Terrasse mit Überdachung, Rasenflächen, Beete

## 6.11. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich von außen nicht zu erkennen.

## 6.12. Modernisierungen

Konnte nicht ermittelt werden

## 6.13. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in dörflicher Lage von Attendorn. Das Objekt befindet sich, von außen gesehen, in einem zufriedenstellenden Zustand. Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt. Die derzeitige Nachfragesituation lässt an Dynamik nach, ist aber noch immer zufriedenstellend. Die Marktfähigkeit wird, vor allem auch wegen der Lage des Objekts, als befriedigend bis ausreichend eingeschätzt.

## 6.14. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

## 7. Verkehrswert

### 7.1. **Verkehrswertdefinition/Erläuterungen**

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

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

### 7.2. **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung**

#### Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.<sup>11</sup> Es handelt sich dabei um

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

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

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

<sup>11</sup> Vgl. § 6 ImmoWertV

## 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

### Vergleichswertverfahren

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.<sup>12</sup>

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

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.<sup>13</sup>

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.<sup>14</sup>

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

<sup>12</sup> Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

<sup>13</sup> Vgl. § 9 Abs. 1 i. V m. §§ 25, 26 ImmoWertV

<sup>14</sup> Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

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

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.<sup>15</sup>

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

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.<sup>16</sup>

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.<sup>17</sup>

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.<sup>18</sup>

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz

<sup>15</sup> Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

<sup>16</sup> Vgl. § 10 ImmoWertV

<sup>17</sup> Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

<sup>18</sup> Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

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

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

#### Sachwertverfahren

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

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

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen<sup>19</sup>.

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

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

---

<sup>19</sup> Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

### Wahl des Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Eigentumswohnung zu bewerten. Hier ist das Sachwertverfahren ungeeignet, da sich ein Wohnungs-/Teileigentum (Sondereigentum und Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum) nicht aus dem gesamten Baukörper dividieren lässt. Im vorliegenden Fall wäre das Vergleichswertverfahren das Verfahren der Wahl. Aufgrund von statistisch nicht ausreichend vorhandenen Vergleichspreisen, kann auch das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden. Das zu bewertende Objekt ist zwar nicht unbedingt ertragsorientiert zu sehen, aber der Wert lässt sich am besten durch den Ertrag zum Ausdruck bringen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Ertragswert abzuleiten.

## **8. Berechnungen**

### **8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung**

#### **Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung**

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

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

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

#### **Vergleichswerte**

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

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

#### **Bodenrichtwert**

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

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Attendorn
Gemarkungsname	Helden
Ortsteil	Helden
Bodenrichtwertnummer	283
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	3
Freies Feld	Region I

### Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

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

### Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 100,00 €/m<sup>2</sup> verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

## 8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	10.10.2023
Fläche	775 m <sup>2</sup>
baureifes Land	ja
Nutzungsart	Gem. Baufläche (M)
Bauweise	offen
Vollgeschosse	I - II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 100,00 €

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

vorläufiger Bodenwert: 77.500,00 €

25/100 Miteigentumsanteil 19.375,00 €

**Der Bodenwert beträgt somit rd.: 19.000,00 €**

## 8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

### Flächen

Die Flächenangaben beruhen auf der Bauakte und eigenen Berechnungen. Sie wurden auf Plausibilität geprüft.

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Die derzeitige Miet-/Ertragssituation ist nicht bekannt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag: Die Miete ergibt sich aus den Angaben des „Qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum Kreis Olpe 2023“. Angaben zur Ausstattung etc. konnten bei der Berechnung nur teilweise berücksichtigt werden. Es ergibt sich eine Mietspanne von 4,42 €/m<sup>2</sup> bis 5,93 €/m<sup>2</sup>. Die mittlere monatliche Vergleichsmiete beträgt 5,17 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund dessen wird eine Miete von 5,20 €/m<sup>2</sup> als marktgerecht erachtet. Sie wird entsprechend angesetzt. Die Garage wird anhand von Vergleichspreisen mit 35,00 € angesetzt.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV und Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2)**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten werden konform zum Ertragswertmodell angesetzt, welches für die Ableitung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde. Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich demnach wie folgt:

Verwaltungskosten je Wohnung:	412,00 €
Verwaltungskosten je Garage:	45,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> -Wohnfläche:	13,50 €
Instandhaltungskosten je Garage:	102,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %

#### **Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ keinen eigenen Liegenschaftszins veröffentlicht. In der Literatur findet man Liegenschaftszinssätze von 3,5% bis 4,0 %.

Eine Einstufung erfolgt u. a. gem. folgendem Schema/Gewichtung:

Risikofaktor R	Ausprägung und >>Noten<< N <sub>R</sub>			Gewicht W <sub>R</sub>	>>Note<< N <sub>R</sub>	W <sub>R</sub> *N <sub>R</sub>
	0	1	2			
Lage	Sehr gut	Gut/Mittel	Schlecht	0,30	1,00	0,30
Gestaltung der Mietverträge	Indexiert, langfristig, vermieterfreundlich	Indexiert	Kurzfristig/nicht vorhanden	0,10	2,00	0,20
Bonität der Mieter	Zweifelsfrei	Normal	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben	0,10	1,00	0,10
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Wenig überzeugend	0,10	1,00	0,10
Drittverwendungsmöglichkeit	Sehr gut	Gut/Mittel	Gering	0,10	2,00	0,20
Restnutzungsdauer	>50 Jahre	50-30 Jahre	<30 Jahre	0,05	1,00	0,05
Marktsituation	Steigend, Nachfrage größer als das Angebot	Stabil	Sinkende Mieten, Angebot größer als die Nachfrage	0,10	1,00	0,10
Beeinflussung durch Denkmalschutz	Keine	Teilweise	Stark	0,10	0,00	0,00
Größe des Objekts	Für die Objektkart typische Größe	Kleiner als typisch	Größer als typisch	0,05	0,00	0,00
Kontrolle/Summe:				1,00		1,05

Liegenschaftszins min. 2,00 %  
 Liegenschaftszins max. 4,00 %  
 Liegenschaftszins angepasst 3,05 %

$$LZ = LZ_{\min} + \sum_{R=1}^n N_R \cdot W_R \cdot \frac{LZ_{\max} - LZ_{\min}}{2}$$

Aufgrund des oben dargestellten Schemas und vergleichbarer Städte/Kreis die Liegenschaftszinssätze herausgeben und aufgrund der guten Lage wird ein Liegenschaftszins von rd. 3,0 % angesetzt.

#### Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Aufgrund der Angaben der Bauakte wird es auf 1975 geschätzt. Aufgrund der teilweise durchgeführten Modernisierungen wird ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ vergeben. Somit ergibt sich nach dem Modell der AGVGA, bei einem Baujahr 1975, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr 1976.

#### **Barwertfaktor/Vervielfältiger**

Der Vervielfältiger ist der Barwertfaktor einer jährlichen, nachschüssigen Zeitrente. Der Vervielfältiger findet insbesondere im Ertragswertverfahren Anwendung, um den um den Bodenwert verminderten Reinertrag der baulichen Anlagen zu kapitalisieren. Er ist mit dem Wert anzusetzen, der sich finanzmathematisch in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

wobei

q = Zinsfaktor = 1 + p

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren (Perioden)

#### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

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

#### **Baumängel und Bauschäden**

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

#### **Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen

wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

#### Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

#### Freilegungskosten

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

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

#### Bodenverunreinigungen

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

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

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

#### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine Bauschäden/Baumängel erkannt werden. Sonstige besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale konnten nicht festgestellt werden.

#### 8.4. Ertragswertberechnung

<b>Basisdaten Wertermittlungsobjekt</b>					
Jahr der Wertermittlung					2023
Baujahr des Wertermittlungsobjekts					1975
Bewertungsrelevantes Baujahr					1976
Gesamtnutzungsdauer (GND)					80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)					33 Jahre
Wohnfläche					123 m <sup>2</sup>
Garagen					1 Stck.
Liegenschaftszins					3,0%

<b>Berechnung</b>					
Geschoss	Flächenart	m <sup>2</sup> / Stck.	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/mtl.	Miete/Jahr
DG	Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	5,20 €	639,60 €	7.675,00 €
Garage	Parkfläche	1 Stck.	35,00 €	35,00 €	420,00 €
<b>Gesamt</b>				<b>674,60 €</b>	<b>8.095,00 €</b>
<b>Rohrertrag</b>					<b>8.095,00 €</b>

<b>Bewirtschaftungskosten</b>					
<b>Verwaltung:</b>					
Geschoss	%/Stck.	Miete/Jahr	€/Jahr		
DG	1 Stück	412,00 €	412,00 €		
Garage	1 Stück	45,00 €	45,00 €		
<b>Gesamt</b>			457,00 €	<b>457,00 €</b>	
<b>Instandhaltung:</b>					
Geschoss	m <sup>2</sup> / Stck.	€/m <sup>2</sup> /Jahr	€/Jahr		
DG	123,00 m <sup>2</sup>	13,50 €	1.660,50 €		
Garage	1,00 m <sup>2</sup>	102,00 €	102,00 €		
<b>Gesamt</b>			1.762,50 €	<b>1.762,50 €</b>	
<b>Mietausfallwagnis:</b>					
Ansatz	von EUR		Summe		
2%	8.095,00 €		161,90 €	<b>161,90 €</b>	
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>					<b>2.381,40 €</b>

<b>Jährlicher Reinertrag (= Rohrertrag - Bewirtschaftungskosten)</b>			<b>5.713,60 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	3,0%		570,00 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen (= Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens)</b>			<b>5.143,60 €</b>
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	33 Jahre		20,77
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen (= Ertrag der baul. Anlagen x Vervielfältiger)</b>			<b>106.832,57 €</b>
Bodenwertanteil			19.000,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden			0,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>			<b>125.832,57 €</b>
<b>Der Ertragswert des Grundstücks beträgt rd.</b>			<b>126.000,00 €</b>

### 8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Ertragswert: 126.000,00 €

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung ist auftragsgemäß ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % ist in diesem Falle angemessen.

Sicherheitsabschlag (10 %): 12.600,00 €

Verkehrswert somit rd. 113.000,00 €

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

**113.000,00 €**

ermittelt.

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

Das Amtsgericht bat noch um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Nein.
2. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden? Nein.
3. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein? Ja.
4. Wer ist Verwalter der Anlage? Ein Verwalter konnte nicht ermittelt werden.

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

Olpe, den 14.11.2023

Thomas Feldmann



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

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



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

---

<b>Anlagenverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Anlage 1	Fotodokumentation .....	26
Anlage 2	Übersichtskarte .....	28
Anlage 3	Karte von Attendorn-Helden .....	29
Anlage 4	Luftbild .....	30
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	31

**Anlage 1 Fotodokumentation**



Front-/Straßenansicht



Rück-/Gartenansicht

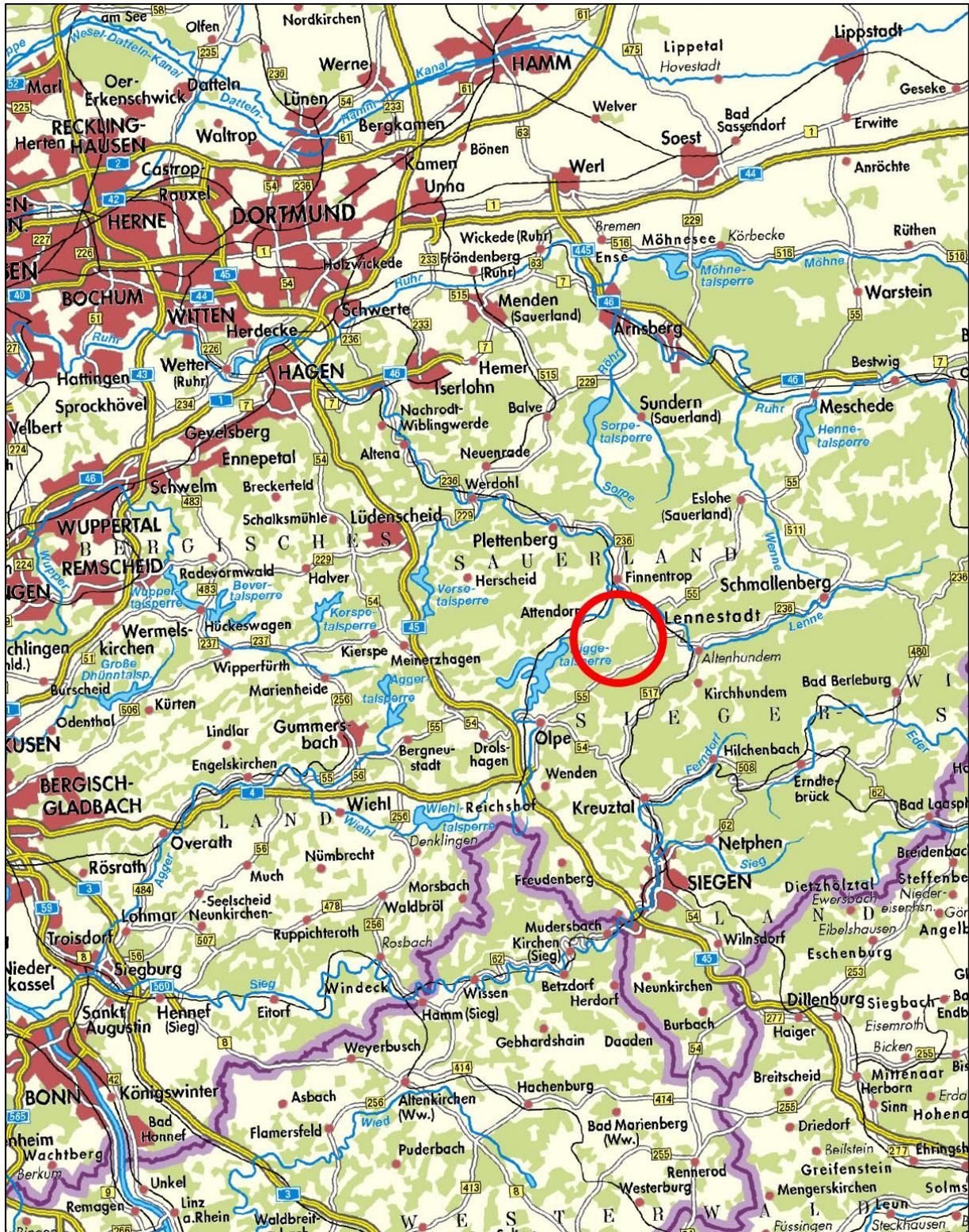


Seitenansicht



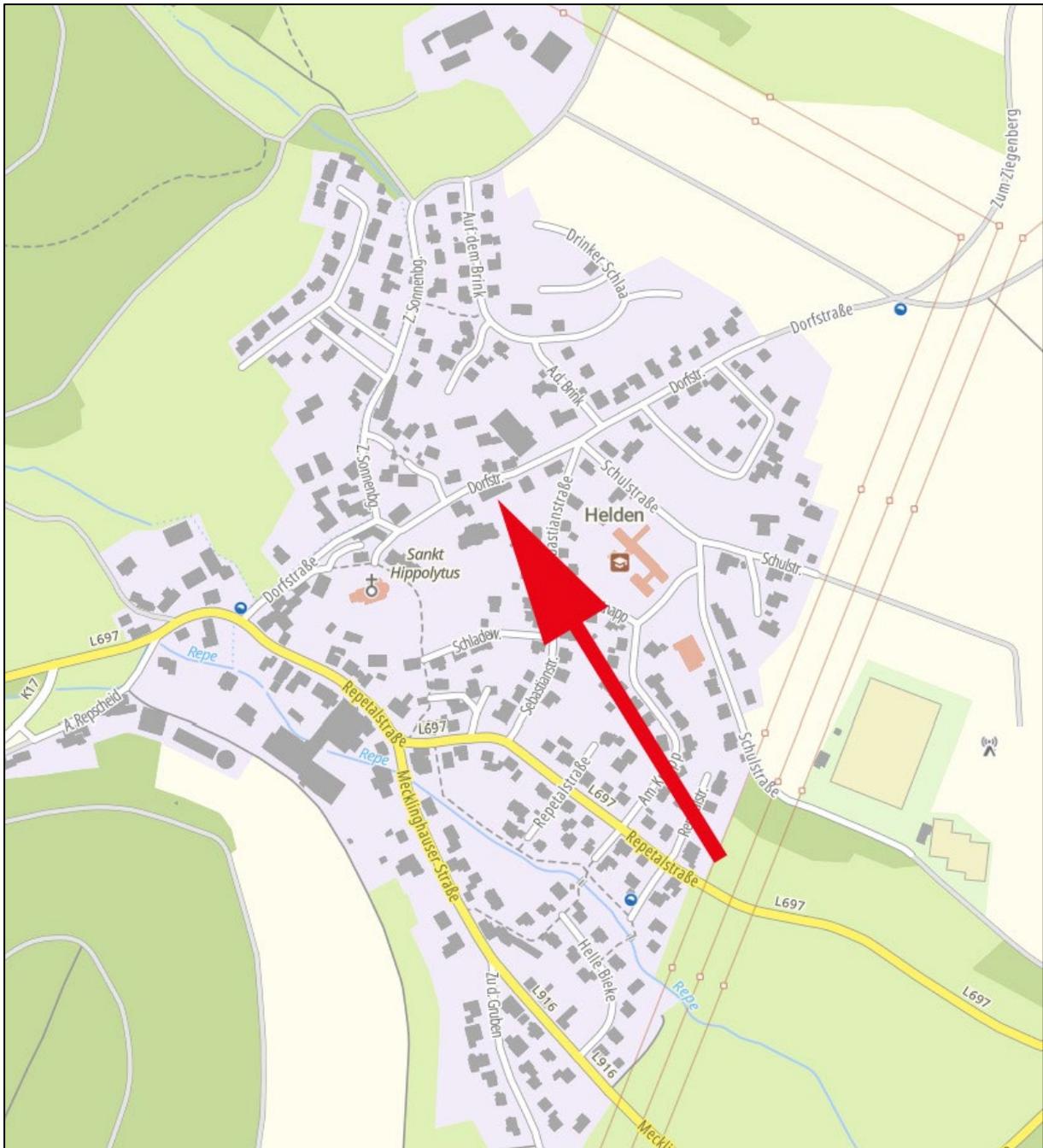
Seitenansicht

Anlage 2 Übersichtskarte



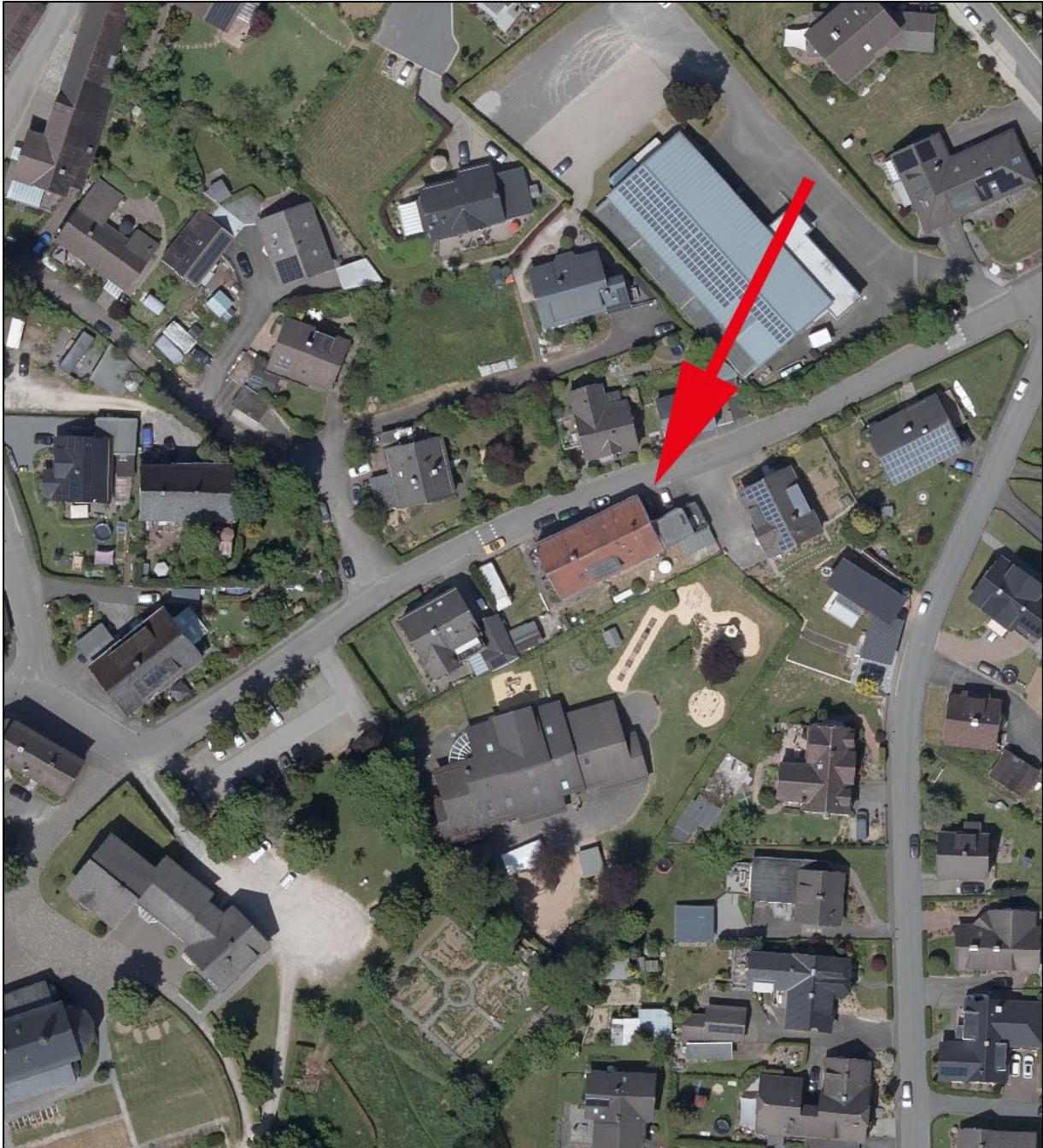
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023  
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 3 Karte von Attendorn-Helden



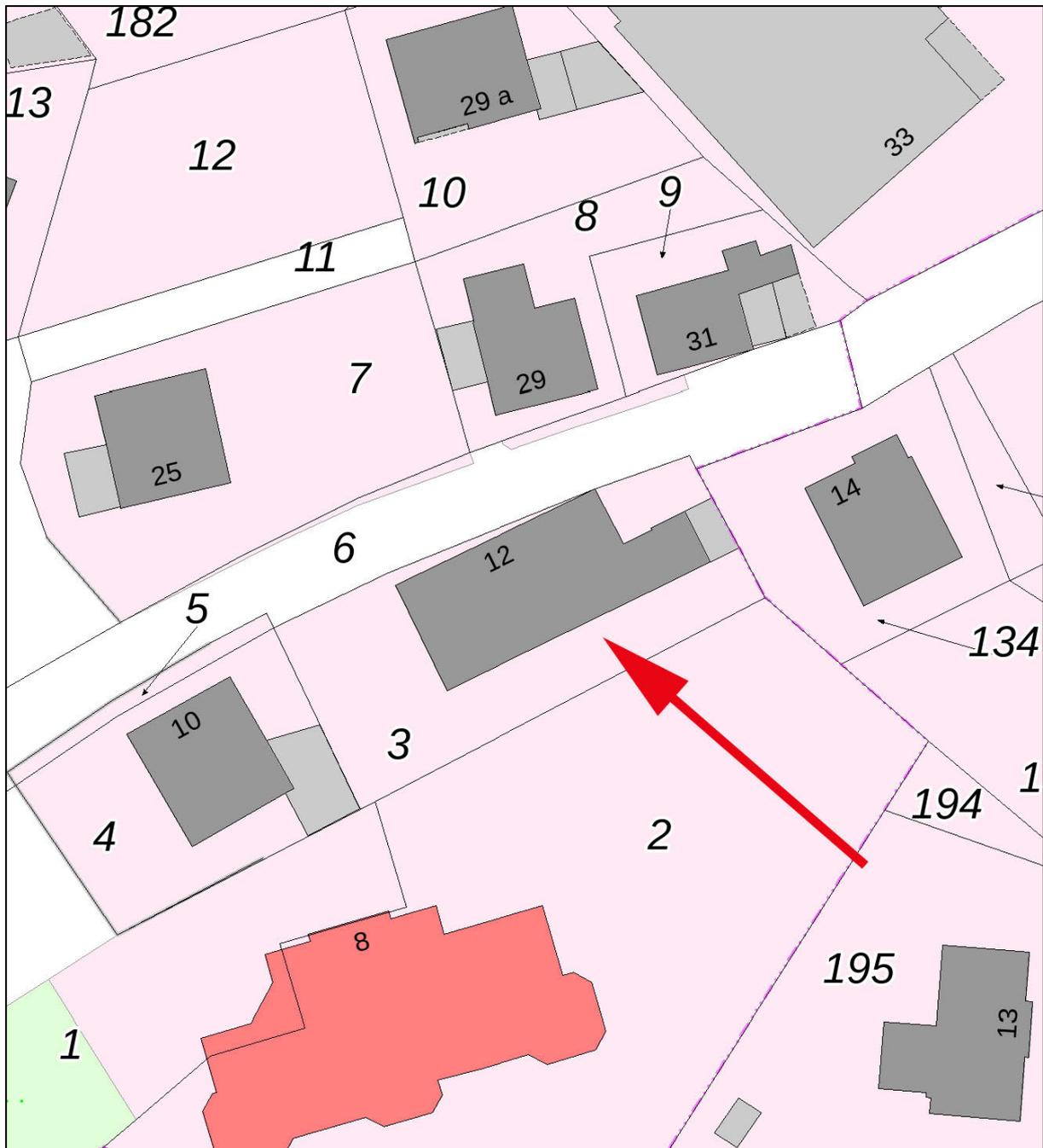
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023  
<http://www.lverma.nrw.de>

**Anlage 4    Luftbild**



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023  
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

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