

STUDZIAN • IMMOBILIENBEWERTUNG • BRÜNINGHAUSER STRASSE 18 • 58515 LÜDENSCHIED

Amtsgericht Lüdenscheid
- 012 K 004/24 -
Dukatenweg 6

58507 Lüdenscheid

Datum: 15.08.2024
Az.SV: 191/2024
Az. AG: 012 K 004/24



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das im Wohnungsgrundbuch von Halver, Blatt 4648 eingetragenen **252/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus (4 WE) bebauten Grundstück in 58553 Halver-Grünenbaum, Magdheide 1, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst forst- und landwirtschaftlichen unbebauten Teilbereichen**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halver	4648	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Halver	62	201, 202
Eigentümer (lt. Grundbuch):	xxx	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.07.2024 ermittelt mit rd.

108.100,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Originalgutachten besteht aus 42 Seiten, zzgl. einer Anlage mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	großräumige Lage	4
2.1.2	kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, etc.....	5
2.4	privatrechtliche Situation	6
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.1.3	allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.4	besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2	Nebengebäude.....	10
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	11
3.4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung	11
3.4.2	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	12
4.2	anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	12
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück „A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“.....	12
4.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich	12
	„A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“	12
4.3.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	13
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich	15
	„A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“	15
4.3.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	15
4.3.4.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich	17
	„A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“	17
4.4.1	Ertragswertberechnung	17

4.4.2	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
4.5	Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – D unbebaut“	19
4.5.1	Bodenwertermittlung	19
4.5.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	19
4.5.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	20
4.5.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	20
4.5.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.6	Wert des Teilgrundstücks „B Landwirtschaft / Grünland“	20
4.6	Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Landwirtschaft / Grünland“	21
4.6.1	Bodenwertermittlung	21
4.6.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	21
4.6.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	21
4.6.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	21
4.6.5	Vergleichswertermittlung	22
4.6.6	Wert des Teilgrundstücks „C Landwirtschaft / Grünland“	22
4.7	Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D stehendes Gewässer / Teich“	23
4.7.1	Bodenwertermittlung	23
4.7.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	23
4.7.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	23
4.7.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	23
4.7.5	Vergleichswertermittlung	24
4.7.6	Wert des Teilgrundstücks „D Stehendes Gewässer / Teich“	24
4.8	Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E Gehölz“	25
4.8.1	Bodenwertermittlung	25
4.8.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	25
4.8.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	25
4.8.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	25
4.8.5	Vergleichswertermittlung	26
4.8.6	Wert des Teilgrundstücks „E Gehölz“	26
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.10	Verkehrswert	27

1 allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum landwirtschaftliche Fläche Teich Gehölz
Objektadresse:	Magdheide 1 58553 Halver-Grünenbaum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Halver, Blatt 4648, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Halver, Flur 62 Flurstück 202 (5.612 m ²) Flur 62 Flurstück 201 (433 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid Auftrag vom 19.06.2024
Eigentümer:	xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. §194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagstichtag:	15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.07.2024 wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 25.06.2024 geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.07.2024 + 08.07.2024; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2024; • planungsrechtliche Auskunft vom 28.06.2024; • Auskunft über die Erschließungssituation vom 27.06.2024; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2024; • Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächenkataster vom 26.06.2024.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Halver (ca. 16.300 Einwohner); Ortsteil Grünenbaum ist ein Abspliss von Glörfeld

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
 Dortmund ca. 7450 km
 Wuppertal ca. 40 km
Landstr.:
 L528

Autobahnzufahrt:
 A45 (Dortmund / Frankfurt) ca. 15 km
 A1 (Köln / Olpe) ca. 25 km

Bahnhof:
 Halver-Oberbrügge ca. 10 km

Flughafen:
 Dortmund ca. 55 km
 Köln ca. 70 km

2.1.2 kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;
 Die Entfernung zum Stadtzentrum Halver beträgt ca. 6 km.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum;
 Randlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen;
 aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen: durchschnittlich (durch Landwirtschaft)

Topografie: tw. eben
 tw. leicht aufsteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
 (vgl. Anlage 4)

<u>Grundstücksgröße:</u>			
Flurstück-Nr.:	202	Größe:	5.612 m ²
	201		433 m ²
gesamt			6.045 m ²

2.3 Erschließung, etc.

Straßenart: Das zu bewertende Flurstück wird durch den Privatweg Flur 62, Flurstück 77 erschlossen, Bei dem Weg handelt es sich um eine öffentliche Straße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschließungsanlage ist noch nicht endgültig hergestellt;
 Zeitpunkt der endgültigen Herstellung ist aktuell unbekannt;
 Kleinkläranlage mit Rieselnetz / feste Grube

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Gebäudes;
 tw. eingefriedet durch Zaun

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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

2.4 privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Halver, Blatt 4648 folgende Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lüdenscheid, K-Abteilung, 012 K 004/24). Eingetragen am 24.04.2024.“

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

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

keine

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft in dem seit dem 19.03.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es ist hier kein Bebauungsplan im Verfahren. Der Gebietscharakter ist nach BauGB anhand der Eigenart der näheren Umgebung zu ermitteln. Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flurstück 202 (5.612 m ²)
	3.084 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
	1.774 m ² Landwirtschaft / Grünland
	454 m ² Landwirtschaft / Grünland
	300 m ² Stehendes Gewässer / Teich
	Flurstück 201 (433 m ²)
	433 m ² Gehölz
Beitrags- und Abgabenzustand:	Erschließungsanlage ist noch nicht endgültig hergestellt; Zeitpunkt der endgültigen Herstellung, sowie die dann zu zahlenden Erschließungsbeiträge, sind aktuell unbekannt
	Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht zur Zeit keine Erschließungsbeitragspflicht.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist tlw. unbebaut (Landwirtschaft / Grünland / Teich / Gehölz) und tlw. mit einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohneigentum, 4 WE) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, sodass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Aktuell ist das zu bewertende Wohnungseigentum in 2 Wohnungen aufgeteilt (eine diesbezügliche Genehmigung liegt nicht vor und wurde auch nicht beantragt). In diesem Gutachten wird der Rückbau der Wohnungsteilung unterstellt.

Das zu bewertende Objekt ist am Wertermittlungsstichtag tlw. vermietet (alter Bestand, ca. 55 m²) und tlw. leerstehend.

Die an das Gebäude angebaute Scheune befindet sich in einem sehr desolaten Zustand. Die Sanierungskosten stehen in keiner Relation zur Nutzung der Scheune. Aus den vorgenannten Gründen werden in diesem Gutachten die Kosten für die Liquidierung der Scheune angesetzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (4 WE), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; überwiegend nicht unterkellert; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1891 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	tlw. renoviert 1946 tlw. Dacherneuerung 1948 tlw. Instandsetzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes 1953 Wohnhaus, Scheune, Stall – baufällig 1969 - 1974 Errichtung einer Güllegrube (befahrbar) 1987 - 1989 Nutzungsänderung und Ausbau des Stallgebäudes zu Wohnzwecken und Abbruch einer Remise 1988 Einbau einer Heizölheizung mit 4 Kunststofftanks a 2.000 l 1988 - 1991 Kleinkläranlage mit Rieselnetz / feste Grube 1989 tlw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Sprossen 1990 Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken (Scheune zu Wohnung, 3. Wohneinheit) 1991 Reparatur des Daches, Verbesserung der Tragekonstruktion der Außenwände 1991 -1995 Nutzungsänderung einer Scheune (4. Wohneinheit) 1992 - 1993 Abbruch einer Wagenremise 1997 Abgeschlossenheitsbescheinigung (4 WE) 2020 Kessel für Warmwasser 2022 UV-Anlage
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 556 m ² ; zzgl. einer Nutzfläche von insgesamt ca. 383 m ² Die Wohnflächenberechnung wurde rechnerisch überprüft; Der umbaute Raum (uR) beträgt ca. 3.042 m ³ .
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Außenansicht:	Bruchstein, Sichtbeton, Putz

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchstein, Ziegelmauerwerk, Leichtbetonplatten, Hohlblockstein
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	Betondecke, Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Fenster:	tw. Holzfenster mit Isolierverglasung tw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, tw. mit Sprossen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel, tw. mit Dachdämmung und Isolierung

3.1.3 allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	kein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserversorgung über einen Brunnen
Abwasserinstallationen:	Kleinkläranlage mit Rieselnetz / feste Grube / biologische Anlage
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung mit Öl 4 x Kunststofftanks a 2.000 l tw. Einzelkaminöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	tw. zentral über die Heizung tw. Durchlauferhitzer

3.1.4 besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	tw. Sanierung von Bädern / WCs etc. tw. Sanierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen Modernisierung der Fenster und Außentüren Feuchtigkeitsschäden diverse Putz- und Fassadenschäden Fertigstellung und Sanierung der Außenanlagen
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene Räume“, oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind fehlende, bzw. unzureichende Außenwand-Wärmedämmung, unzureichende / nicht vorhandene Wärmedämmung im Dach, bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke, fehlende Heizung zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken.</p> <p>Derartige Wertminderungen sind gegeben</p> <p>Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke Modernisierung der Heizungsanlage</p> <p>Die Berücksichtigung wird bei den Beseitigungskosten dieser Umstände in Ansatz gebracht.</p>

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum: keine

im gemeinschaftlichen Eigentum: Gartenhaus
Scheune (vgl. Seite 7)

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
Wegebefestigung, inkl. befestigter Stellplatzfläche
Einfriedungen
Gartenanlagen und Pflanzungen

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet: keine

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

3.4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen ca. 136 m ² ; die Nutzfläche beträgt ca. 95 m ² .
Raumaufteilung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 4 Wohnräume, Küche, 2 Flure, 2 Bäder, Abstellraum, Dachboden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend
Bodenbeläge:	Schwimmender Estrich mit Laminat, Teppichboden, Holz, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten (Raufaser) Fliesen im Bad ½ hoch Fliesenspiegel an der Objektwand in der Küche
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich tlw. Holzvertäfelungen
Türen:	Wohnungseingangstür: Holz mit Lichteinlass Zimmertüren: glatte Türen aus Holz, Holzzargen
sanitäre Installation:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Wachbecken; einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Kamin
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel / Bauschäden:	Modernisierungsaufwand tlw. fehlende Fußleisten tlw. Feuchtigkeitsschaden / Schimmelbildung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	tlw. gut (überwiegend renovierter Teil), tlw. mangelhaft (vermieteter Altbestand)

3.4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Dachraum über dem Wohneigentum.
wesentliche Abweichungen:	keine
abweichende Regelungen:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es wurden keine diesbezüglichen Unterlagen übergeben. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird eine angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 252/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (4 WE) bebauten Grundstück in 58553 Halver-Grünenbaum, Magdheide 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Halver	4648	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Halver	62	201	433 m ²
Halver	62	202	5.612 m ²
Fläche insgesamt:			6.045 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude	Mehrfamilienhaus	3.084 m ²
B Landwirtschaft / Grünland	Garten	1.774 m ²
C Landwirtschaft / Grünland	Garten	454 m ²
D stehendes Gewässer / Teich	Teich	300 m ²
E Gehölz	Gehölz	433 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.045 m ²

4.2 anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“

4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 05.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 55,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
ergänzende Nutzung	=	bebaute Flächen im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Geschosszahl	=	I-II
Fläche	=	800 m ²
Bemerkung	=	Wert für bebaute Grundstücke im Außenbereich, aufgrund der Lage im Außenbereich besteht zur Zeit keine Erschließungsbeitragspflicht

4.3.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 15.07.2024
Entwicklungsstufe	= Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	= Fläche der Landwirtschaft / Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Geschosszahl	= II
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.045 m ² Bewertungsteilbereich = 3.084 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 55,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	× 1,00	E 01
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m ²	E 02
Entwicklungszustand	baureifes Land	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft		
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)	Fläche der Landwirtschaft / Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.	× 1,00	E 03
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht / zur Zeit keine Erschließungspflicht	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht / zur Zeit keine Erschließungspflicht	× 1,00	
Geschosszahl	I-II	II	× 1,00	
Fläche	800	3.084	× 0,76	E 04
abgabefreier relativer Bodenwert			= 41,80 €/m ²	
Fläche			× 3.084 m ²	
abgabefreier Bodenwert			= 128.911,20 € rd. 129.000,00 €	

Der beitrags- und abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 insgesamt **129.000,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 01

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

E 02

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

E 03

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

E 04

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat.

D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 252/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	129.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 252/1.000
anteiliger Bodenwert	= 32.508,00 € rd. 32.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 **32.500,00 €**.

4.3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“

4.3.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 1.432,00 €/m ²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	× 1,00
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,89
Ausstattung	mittel/gehoben	einfach/mittel	× 0,93
Wohnfläche [m ²]	85,00	134,00	× 0,97
Baujahr	1985	1989	× 1,05
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.207,19 €/m ²
Wohnfläche			× 134,00 m ²
Zwischenwert			= 161.763,46 €
Zu-/Abschläge absolut			+ 1.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert			= 163.263,46 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 52.050,00 €
Vergleichswert			= 111.213,46 € rd. 111.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

4.3.4.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zu-/Abschläge - anteilig:

Bezeichnung	Wert
Gartenhaus anteilig (6.000 € : 4 WE)	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<u>Bauschäden:</u>	-7.560,00 €
• Feuchtigkeitsschäden -10.000,00 €	
• Putzschäden -10.000,00 €	
• Außenanlagen fertigstellen / sanieren -10.000,00 €	
<u>Modernisierungsbesonderheiten:</u>	-15.271,20 €
• Mehrfamilienhaus -60.600,00 €	
<u>weitere Besonderheiten:</u>	-2.016,00 €
• Abriss und Entsorgung der Scheune -8.000,00 €	
Summe	-24.847,20 € rd. 24.850,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend	Wertbeeinflussung insgesamt
<u>Modernisierungsbesonderheiten:</u>	-24.200,00 €
• Sondereigentum -24.200,00 €	

<u>weitere Besonderheiten:</u>		
• Rückbau der Wohnungstrennung / Feuchtigkeits- und Schimmelbeseitigung	-3.000,00 €	-3.000,00 €
Summe		-27.200,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend		24.850,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend		27.200,00 €
gesamt		52.050,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		811,00 €/m ²
Wohnfläche	x	136,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	110.296,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ((a) + [c]) x Rf(Ik)	=	93.751,60 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.088,00 €/m ²
Wohnfläche	x	136,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	419.968,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ((a) + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,22
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)		
GEZ = 233.266,86 €	x	0,22 x (1,25 - 1) = 8.371,28 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		13,00 €/m ²
Wohnfläche	x	136,00 m ²
Kostenanteil	x	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	618,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ((a) + [b]) x Rf(Ik)	-	93.751,60 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.371,28 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	618,80 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-84.761,52 €
	rd.	-84.800,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (((a) + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,905$

84.800,00 € : 7 Modernisierungspunkte = 12.114,00 € / Modernisierungspunkt

davon gemeinschaftliches Eigentum betreffend: 5 Modernisierungspunkte = 60.570,00 € = rd. 60.600,00 €

davon Sondereigentum betreffend: 2 Modernisierungspunkte = 24.228,00 € = rd. 24.200,00 €

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude“

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung	Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnen Gartenhütte (anteilig)	136,00	1,00	5,10 5,00	693,60 5,00	8.323,20 60,00
Summe		136,00	1,00		698,60	8.383,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.383,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.347,30 €
jährlicher Reinertrag	= 6.035,90 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,15 % von 32.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.023,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.012,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,15 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,883
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 119.705,18 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 152.205,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 52.050,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 100.155,28 €
	rd. 100.000,00 €

differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1891 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		6,0	7,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1891 = 133 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 133 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

4.4.2 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Die ermittelten Werte betragen:		Gewicht	
Vergleichswert	111.000,00 €	1,00	111.000,00 €
Ertragswert	100.000,00 €	1,00	100.000,00 €
		2,00(*)	211.000,00 €
			:2,00 (*)
gewogenes Mittel			105.500,00 €
			rd. 106.000,00 €

4.5 Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – D unbebaut“

4.5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde am 05.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 2,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Grünland

4.5.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaft / Grünland
Nutzungsart	=	(besondere) landwirtschaftliche Fläche (E01)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.045 m ² Bewertungsteilbereich = 1.774 m ²

E01

„besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV ist die bis dahin vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft aufgegeben worden. Der örtliche Grundstücksmarkt zeigt jedoch weiterhin einen entsprechenden Teilmarkt (frühere Bezeichnung „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft).

Neben den „reinen“ land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden bei diesem besonderen Teilmarkt auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich dabei auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen und bei denen sich auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet.

Die Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass derartige Flächen, je nach Nutzung einen mehrfachen Wert der innerlandwirtschaftlichen Bodenrichtwerte entsprechen.

4.5.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	2,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	×	1,00
Entwicklungsstufe	Fläche der Landwirtschaft	(besondere) Fläche der Landwirtschaft	×	1,50
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	3,00 €/m ²
Fläche			×	1.774 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	5.322,00 €
			rd.	5.320,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 insgesamt **5.320,00 €**.

4.5.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 252/1.000) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.320,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 252/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 1.340,64 €	
	rd. 1.340,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 **1.340,00 €**.

4.5.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B Landwirtschaft / Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten sind nicht gegeben.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Landwirtschaft / Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.340,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert	=	1.340,00 €

4.5.6 Wert des Teilgrundstücks „B Landwirtschaft / Grünland“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.340,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „B Landwirtschaft / Grünland“ wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

1.340,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Landwirtschaft / Grünland“

4.6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde am 05.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 2,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Grünland

4.6.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaft / Grünland
Nutzungsart	=	(besondere) landwirtschaftliche Fläche (E01, vgl. Seite 30)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.045 m ² Bewertungsteilbereich = 454 m ²

4.6.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	2,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	×	1,00
Entwicklungsstufe	Fläche der Landwirtschaft	(besondere) Fläche der Landwirtschaft	×	1,50
abgabefreier relativer Bodenwert			=	3,00 €/m ²
Fläche			×	454 m ²
abgabefreier Bodenwert			=	1.362,00 €
			rd.	1.360,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 insgesamt **1.360,00 €**.

4.6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 252/1.000) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.360,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	252/1.000
anteiliger Bodenwert	=	342,72 €
	rd.	343,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 **343,00 €**.

4.6.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C Landwirtschaft / Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten sind nicht gegeben.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C Landwirtschaft / Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		343,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert	=	343,00 €

4.6.6 Wert des Teilgrundstücks „C Landwirtschaft / Grünland“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **343,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „C Landwirtschaft / Grünland“ wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

343,00€

geschätzt.

4.7 Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D stehendes Gewässer / Teich“

4.7.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde am 05.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 3,50 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Nutzungsart	=	Acker

4.7.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Nutzungsart	=	stehendes Gewässer / Teich (E01)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.045 m ² Bewertungsteilbereich = 300 m ²

E01

Für diesen Teilbereich gibt es keine ausreichende Kaufpreissammlungen. Es gibt jedoch diverse Preisvergleiche in Form von Ackerland, wenn der Teich im Außenbereich befindet (schlechte Infrastruktur) und nur mäßig bewirtschaftet wird. Aus den vorgenannten Gründen wird in diesem Gutachten auf den Wert für Ackerland zurückgegriffen.

4.7.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	3,50 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	×	1,00
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	stehendes Gewässer / Teich	×	1,00
abgabefreier relativer Bodenwert			=	3,50 €/m ²
Fläche			×	300 m ²
abgabefreier Bodenwert			=	1.050,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 insgesamt **1.050,00 €**.

4.7.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 252/1.000) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.050,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 252/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 264,60 € rd. 265,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 **265,00 €**.

4.7.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D Stehendes Gewässer / Teich“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten sind nicht gegeben.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Landwirtschaft / Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		265,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert	=	265,00 €

4.7.6 Wert des Teilgrundstücks „D Stehendes Gewässer / Teich“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **265,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „D Stehendes Gewässer / Teich“ wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

265,00 €

geschätzt.

4.8 Verkehrswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E Gehölz“

4.8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde am 05.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 0,50 € / m² zum Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	5.250 m ²

4.8.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	(besondere) forstwirtschaftliche Fläche (E01, vgl. Seite 30)
	=	mit Aufwuchs
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.045 m ² Bewertungsteilbereich = 433 m ²

4.8.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	0,50 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	×	1,00
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche	(besondere) forstwirtschaftliche Fläche mit Aufwuchs	×	1,50
Nutzungsart	ohne Aufwuchs	mit Aufwuchs	×	1,50
abgabefreier relativer Bodenwert			=	1,13 €/m ²
Fläche			×	433 m ²
abgabefreier Bodenwert			=	489,29 €
			rd.	489,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 insgesamt **489,00 €**.

4.8.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 252/1.000) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	489,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	252/1.000
anteiliger Bodenwert	=	123,23 €
	rd.	123,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 **123,00 €**.

4.8.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E Gehölz“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten sind nicht gegeben.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „E Gehölz“ (vgl. Bodenwertermittlung)		123,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert	=	123,00 €

4.8.6 Wert des Teilgrundstücks „E Gehölz“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **123,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „E Gehölz“ wird zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 mit rd.

123,00 €

geschätzt.

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Die Verfahrenswerte (Vergleichs- und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Verkehrswert
A Fläche gemischter Nutzung / Gebäude	106.000,00 €
B Landwirtschaft / Grünland	1.340,00 €
C Landwirtschaft / Grünland	343,00 €
D stehendes Gewässer / Teich	265,00 €
E Gehölz	123,00 €
Summe	108.071,00 € rd. 108.100,00 €

4.10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 252/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (4 WE) bebauten Grundstück in 58553 Halver-Grünenbaum, Magdheide 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst forst- und landwirtschaftlichen unbebauten Teilbereichen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halver	4648	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Halver	62	201, 202

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

108.100,00 €

(in Worten: einhundertachttausendeinhundert Euro)

geschätzt.

Lüdenscheid, 15.08.2024



STUDZIAN
IMMOBILIENBEWERTUNG
Anna Schulte
Sachverständige
für Immobilienbewertung
Anna Schulte (geb. Studzian)

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

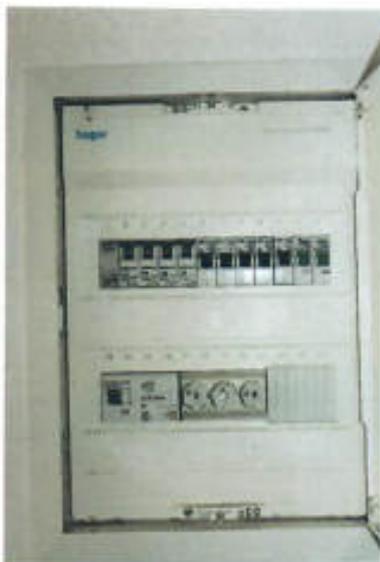
Bilder: Ansichten des Gebäudes, Scheune, Gartenhütte



Bilder: Innenansichten, hier: Beispiel Türen, Fenster, Treppen



Bilder: Heizung, Pumpe, Grube, Elektro



Bilder: Innenansichten: Zimmer, Dachboden



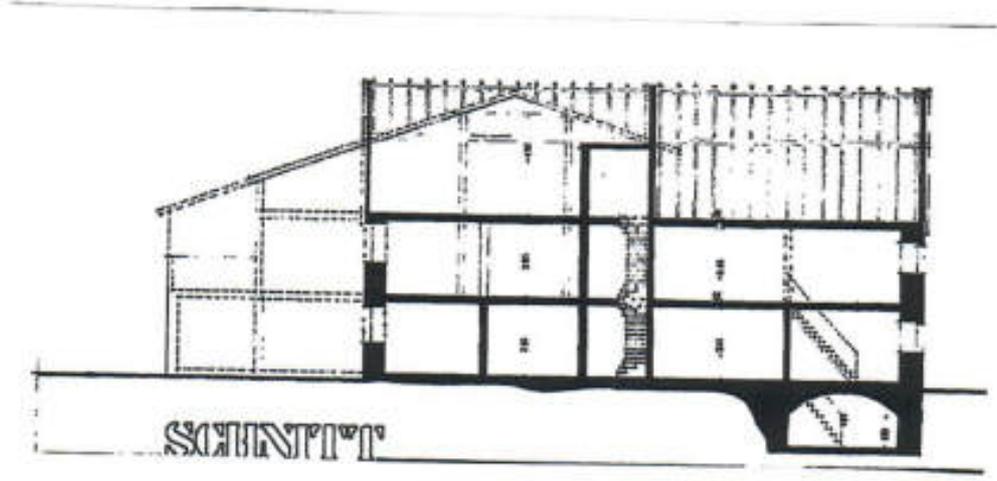
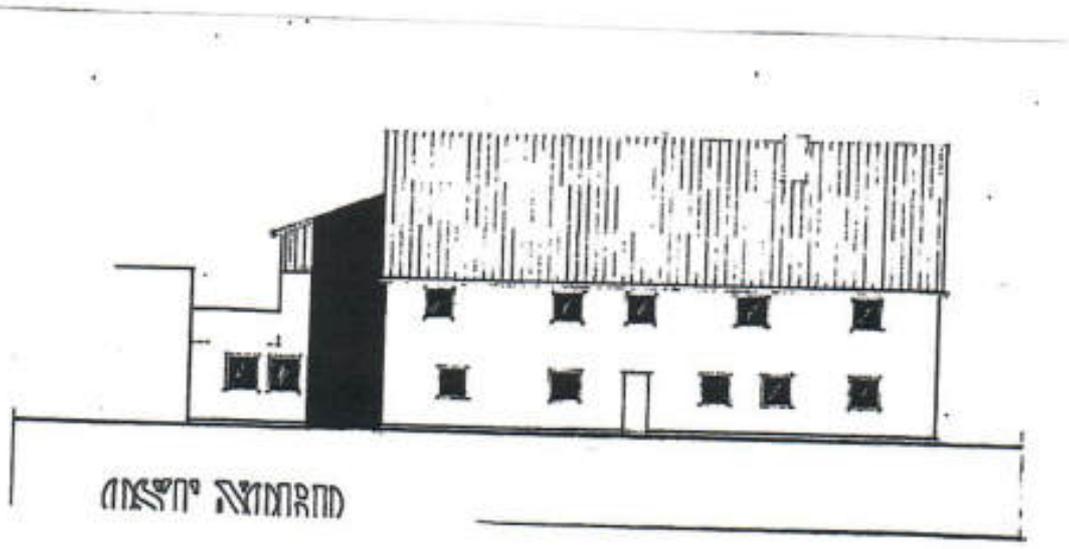
Bilder: Innenansichten: Bäder / Schäden



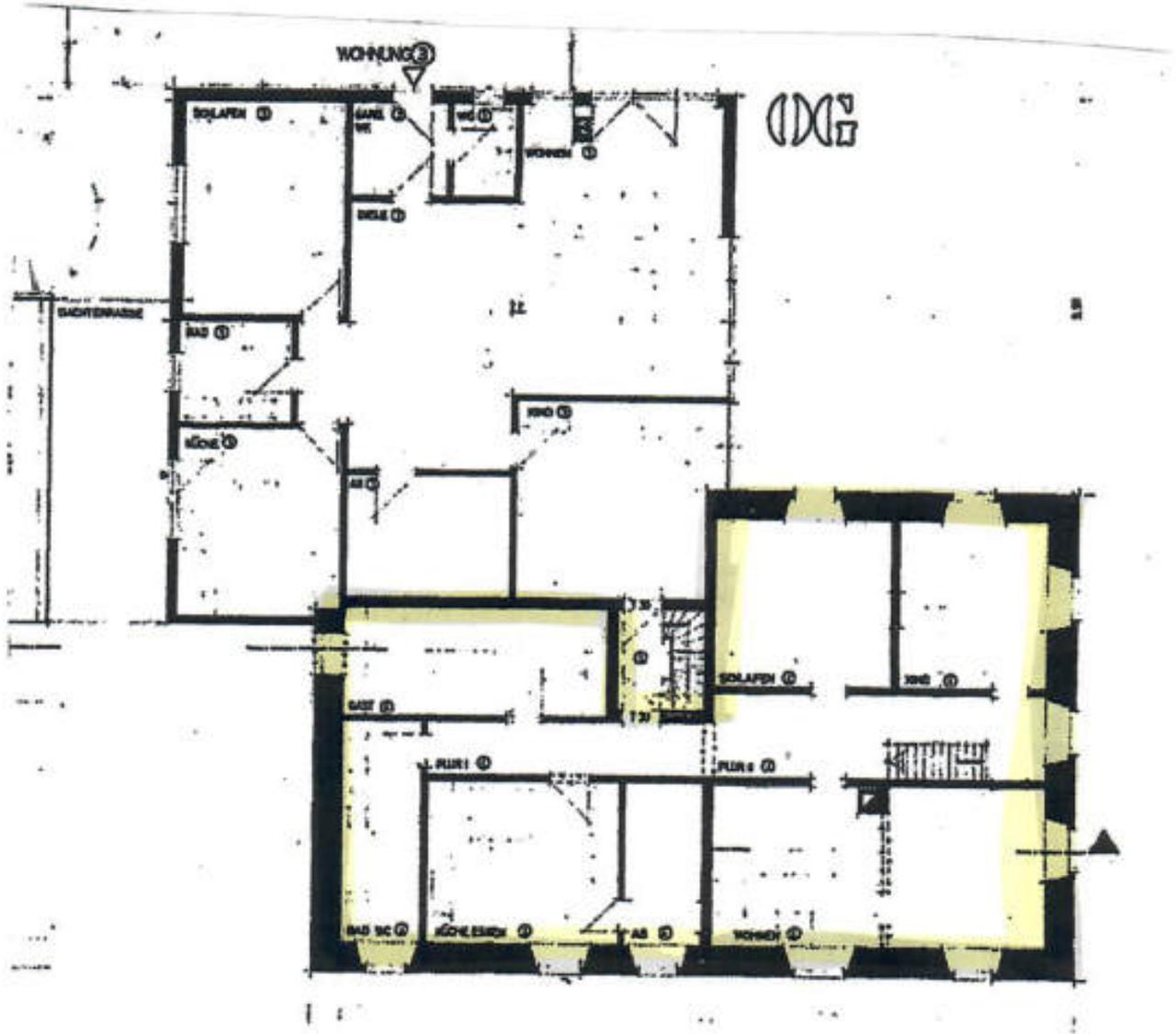
Bilder: Schäden / Teilgrundstücke



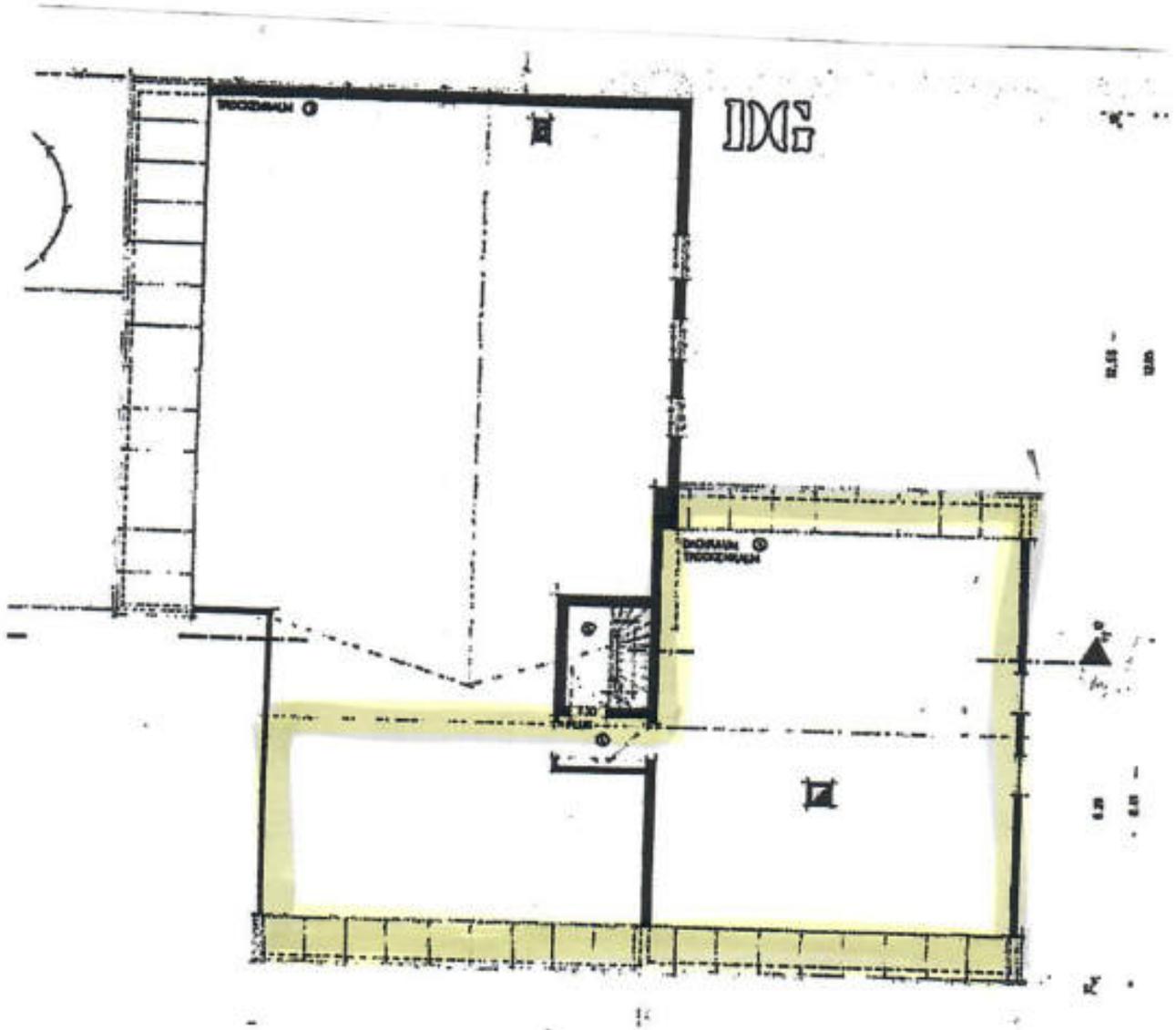
Ansicht / Schnitt des Gebäudes



Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 3 im Obergeschoss



Grundriss des Sonderrechts zu Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss



Flächenberechnungen des Wohnungseigentums Nr. 3

Teil 3

Erdgeschoß

Eingang 2,07 x 3,60 = 7,45 m²

Obergeschoß

Bad/WC 5,26 x 1,90 x 0,97 = 9,69 m²

Flur 6,665 x 1,195 x 0,97 = 7,73

Gast 2,635 x 6,20 x 0,97 = 15,85

Schlafen 3,97 x 3,95 = 15,68

Kind 3,60 x 3,95 = 14,22

Flur 7,75 x 2,07 = 16,04

Wohnen 7,75 x 3,95 = 30,61

Küche 4,55 x 3,95 = 17,97

127,79 m²

Nebenraum

Abst.Raum 2,00 x 3,95 = 7,90

135,69 m²

Nutzfläche gemeinsam : Teil 2 und 3

Dachgeschoß/Dachraum

11,37 x 8,33 + 9,26 x 8,29

- 0,60 x 0,60

= 171,12 m²

Nutzfläche

Teil 2 = 49,56 %

Teil 3 = 50,44 %

- 84,81 m²

- 86,31 m²