

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer ehemaligen Fabrikanlage (Gebäudekomplex, Produktionsgebäude und zwei Gebäude mit Mischnutzung) bebaute Grundstück in 58509 Lüdenscheid, Lohmühlenstraße 4 und 6



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Lüdenscheid mit dem Aktenzeichen 012 K 006/24

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag 07.08.2024 ermittelt mit rd.

320.000,00 €

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S) nach DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilienwertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

4. September 2024

Aktenzeichen: 3370

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 6.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 4.....	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.4	Produktionsgebäude.....	17
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18

3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.5	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung.....	22
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung.....	28
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
4.4.5	Verkehrswert (Marktwert)	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	36

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Fabrikanlage (Gebäudekomplex, Produktionsgebäude und 2 Gebäuden mit Mischnutzung)
Objektadresse	Lohmühlenstraße 4 und 6 58509 Lüdenscheid
Aktenzeichen des Amtsgerichts	012 K 006/24
Wertermittlungstichtag	07.08.2024
Ortstermine	Außenbesichtigungen 07.08.2024 und 29.08.2024
Grundbuch	Lüdenscheid-Stadt, Blatt 2395, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 35, Flurstück 364
Grundstücksfläche	1.363 m ²
Art des Gebäudes	Produktionsgebäude und 2 Gebäude mit Mischnutzung
Baujahr des Gebäudes	Ursprungsbaujahr unbekannt, Erweiterun- gen und Umbau 1937, 1951, 1954, 1956, 1957, 1959, 1982, 2005
Anzahl der Einheiten	nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF) ohne Tiefkeller	rd. 2.199 m ²
Nutz-/ Wohnfläche	nicht bekannt
Bodenwert	rd. 213.000 €
Sachwert	rd. 320.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -61.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 320.000 €
Wert pro m ² BGF	rd. 146 €/ m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Fabrikanlage (Gebäudekomplex), bestehend aus Produktionsgebäuden und zwei Gebäuden mit Mischnutzung
Objektadresse:	Lohmühlenstraße 4 und 6 58509 Lüdenscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 2395, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 35, Flurstück 364 (1.363 m ²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 09.07.2024 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 012 K 006/24) vom 07.05.2024 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2024 (Tag der 1. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	Die Ortstermine fanden am 07.08. und am 29.08.2024 statt. Da der Aufenthaltsort des Schuldners nicht bekannt ist, konnte dieser bzgl. einer Innenbesichtigung nicht angeschrieben werden.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024
- Beschluss vom 07.05.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2024
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2024
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2024
- Umbau Fabrikgebäude – Lageplan und Grundrisse mit Prüfstempel vom 08.01.1937
- Anbau Fabrikgebäude – Lageplan und Grundrisse mit Prüfstempel vom 07.04.1951
- Neubau eines Büro- und Lagergebäudes – Baubeschreibung, Lageplan, Grundrisse und Schnitt mit Prüfstempel vom 11.08.1954
- Erweiterung des Fabrikgebäudes – Baubeschreibung, Lageplan und Grundriss mit Prüfstempel vom 21.04.1956
- Erweiterung – Lageplan und Grundriss mit Prüfstempel vom 12.11.1957
- Abbruch und Neuerrichtung eines Fabrikgebäudes (Gebäudeteil) – Baubeschreibung, Lageplan und Nutzflächenberechnung vom 28.08.1959
- Umbau des Fabrikgebäudes – Grundriss vom November 1980
- Umbau des Fabrikgebäudes – Grundrisse, Baubeschreibung und Flächenberechnungen mit Prüfstempel vom 07.05.1982
- Umbau und Nutzungsänderung Lager und Büro in eine Wohneinheit EG – Grundriss mit Prüfstempel vom 10.08.2005
- Grundstücksmarktbericht 2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Datenlizenz „dl-de/zero-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetzes vom 19.08.2024, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 23.07.2024, Stadt Lüdenscheid

- Auskunft zur Hochwassergefährdung, Hochwasserkarten.NRW, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Einsicht am 30.08.2024
- Auskunft zur Gefährdung durch Starkregen, Starkregenkarte, Geoportal.de, Einsicht am 30.08.2024
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 22.07.2024, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2024, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 19.07.2024, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 31.07.2024, Bezirksregierung Arnsberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentationen bei den Ortsterminen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da die Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnten, sind der Zustand und die Ausstattung der Gebäude der Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck und die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lüdenscheid (Kreisstadt, ca. 71.500 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hagen (ca. 27 km entfernt), Iserlohn (ca. 35 km entfernt), Remscheid (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 93 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 500 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 2 km entfernt), A 46 (ca. 27 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lüdenscheid (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	zentrale Innenstadtlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Kindertagesstätte fußläufig entfernt; Grundschule (ist derzeit wegen Sanierung geschlossen) auf dem Nachbargrundstück, weitere Schulen im Stadtgebiet; mittlere Wohnlage; mittlere Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser; Schule; Kindertagesstätte; Gewerbebetrieb; offene, 1-4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine, ruhige Lage

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront:
ca. 39 m

mittlere Tiefe:
ca. 35 m

Grundstücksgröße:
1.363 m²

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: ffentliche Straße, Wohnstraße;
Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege vorhanden;
Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung der Gebäude;
teils eingefriedet mit Zaun und Mauern

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Hochwassergefhrdungsgebiet.
Gemäß der Starkregenkarte besteht die Gefahr, dass vereinzelte Stellen des Grundstücks mit einem Wasserstand von 0,1 bis 0,5 m, 0,5 bis 1 m und 1 bis 2 m betroffen sein könnten.

bergbauliche Verhältnisse: Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb von verliehenen Bergwerksfeldern. In den dort vorhandenen Unterlagen ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß der Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt selbst weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen als Verdachtsfläche aufgeführt.

Es liegt jedoch im Einflussbereich von einem Altstandort. *„Dieser Altstandort Nr. 00/0197 wurde im Jahr 1999 in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises saniert. Es wurden zahlreichen Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Rahmen der Sanierungsarbeiten der ehemaligen Galvanik durchgeführt. Nach Abschluss der Sanierung verblieb eine Restbelastung im Untergrund, dementsprechend ist der Altstandort als nutzungsbezogen teilsaniert anzusehen. Weitere Nutzungseinschränkungen sind auf dem Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.“*

Inwieweit eine negative Beeinträchtigung durch den Altstandort gegeben ist oder war und ob möglicherweise ein Sanierungsbedarf besteht, lasst sich nur durch eine entsprechende Gefährdungsabschätzung auf dem Flurstück 364, Flur 35, abschließend klären.“

Hinweis:

Diese Gegebenheit bewertet die Sachverständige als nicht wertbeeinflussend.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche 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 09.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 2395 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:	stehen nicht an
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen 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 und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid nicht. Allerdings stehen die Nachbarhäuser Hausnr. 8 und 10 unter Denkmalschutz. Damit gilt für die Gebäude Hausnr. 4 und 6 ein denkmalrechtlicher Umgebungsschutz, d. h. dass Veränderungen an der Außenwirkung dieser Häuser eine Zustimmung der Denkmalbehörde benötigen. Die Anforderungen sind allerdings wesentlich geringer zu sehen als bei einem denkmalgeschützten Gebäude.
----------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 2669. Festsetzungen von Satzungen gibt es nicht.
---------------------------------	--

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
--	--

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach §§ 127 ff. BauGB und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lüdenscheid beitragsfrei.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG NW) sind noch nicht entstanden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie Anlage 4 und 6;

Das Grundstück ist mit Produktionsgebäuden und zwei Gebäuden mit Mischnutzung bebaut.

Das Gebäude mit der Hausnr. 6 steht gemäß dem äußeren Anschein leer.

Das Gebäude mit der Hausnr. 4 hat vier Klingelschilder/ Briefkästen, sodass man von 4 Wohnungen ausgehen kann. Weiterhin befinden sich in diesem Gebäude Büroflächen. Welche Flächen vermietet sind, ist nicht bekannt.

Die Produktionsgebäude sind gemäß der Information aus der Nachbarschaft teils vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich 6 Kfz-Stellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung) sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausfuhungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten. Angaben uber nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der ublichen Ausfuhung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt.

Baumangel und -schaden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschaden und Baumangel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezuglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schadlinge sowie uber gesundheitsschadigende Baumaterialien wurden nicht durchgefuhrt.

3.2 Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 6

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Buro-/ Lager-/ Wohngebäude; zweigeschossig; unterkellert + Tiefkeller; ausgebautes Dachgeschoss; im hinteren Bereich angebaut an ein Produktionsgebäude
Baujahr:	1954
Modernisierung:	nach dem äußeren Eindruck nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt, die grenznahe Seite mit Platten verblendet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gema der Bauakte befinden sich im Kellergeschoss und dem Tiefkeller Lagerflachen, im Erdgeschoss Lagerflachen und eine Garage, im Obergeschoss Burorume und im Dachgeschoss eine Wohnung. Am Wertermittlungstichtag befindet sich im Erdgeschoss keine Garage mehr.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stapfbeton
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine
Innenwände:	Schwemmsteine
Geschossdecken:	Spannbetonfertigbauteile
Treppen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Hauseingänge:	Eingangstüren aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (gemäß sachverständiger Schätzung) mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Heizung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Lüftung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Beschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Gaube• Holzschuppen mit Wellblechüberdeckung der linken Haustür
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	normal, nach dem äußeren Anschein
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen festgestellt
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht einen ungepflegten Eindruck.

3.3 Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 4

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Büro-/ Lager-/ Wohngebäude; zweigeschossig; eingeschossiger Anbau; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss (gemäß sachverständiger Schätzung); im hinteren und seitlichen Bereich angebaut an die Produktionsgebäude
Baujahr:	nicht bekannt; Das Baujahr müsste aber vor dem Jahr 1937 liegen, da die Bauakten ab diesem Jahr eingesehen werden konnten und das Gebäude in dieser Zeit nicht errichtet wurde. Ältere Bauakten lagen nicht vor.
Umbau und Umnutzung:	2005
Modernisierung:	nach dem äußeren Eindruck nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß der Bauakte und dem äußeren Anschein befinden sich im Kellergeschoss Keller- räume und Heizungskeller, im Erd- und Obergeschoss Wohnungen und Büroräume.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Innenwände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (gemäß sachverständiger Schätzung)
Treppen:	Holztreppen, Holzgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Glasbau- steine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdcher (gemäß sachverständiger Schätzung) <u>Dachform:</u> Satteldächer <u>Dacheindeckung:</u> zweigeschossiges Gebäude: verschweißte Bitumen- bahnen, eingeschossiger Anbau: Dachpfannen

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht be- kannt
Heizung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht be- kannt

Lüftung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Beschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine festgestellt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	normal, nach dem äußeren Anschein
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Außenputzschäden • defektes Fallrohr • Haustür mit Schäden • Eingangstreppe mit Schäden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht einen ungepflegten Eindruck.

3.4 Produktionsgebäude

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemalige Fabrikgebäude; eingeschossig; unterkellert + teils Tiefkeller; nicht ausgebautes Dachgeschoss; auf der rechten Seite überdeckte Fläche; angebaut an die Gebäude mit Mischnutzung	
Baujahr:	nicht bekannt	
Umbau/ Anbau:	1937	Umbau
	1951	Anbau Schlosserei/ Hrtereier
	1956	Erweiterung der früheren Rollerei zum Pressenraum
	1957	Anbau an das Burogebude Hausnr. 4
	1959	Abbruch der Shedbauten und Neubau eines dreigeschossigen Fabrikgebäudes im hinteren Bereich der Hausnr. 4

1982 Umbau

Modernisierung: nach dem äußeren Eindruck nicht modernisiert

Außenansicht: verputzt, mit Klinkern verblendet

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß der Bauakte befinden sich im Kellergeschoss und dem Tiefkeller Lagerflächen. Die Nutzung im Erdgeschoss ist nicht bekannt.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton entsprechend den Baujahren

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Treppen: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

Hauseingänge: Metalltüren, Holztür

Dach: Dachkonstruktion:
nicht bekannt

Dachform:
flaches Satteldach, Flachdach, Pultdach

Dacheindeckung:
überwiegend nicht einsehbar, teils verschweißte Bitumenbahnen

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Heizung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Lüftung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Beschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine festgestellt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden Außenwand• Außenputzschäden
Allgemeinbeurteilung:	aufgrund der unzureichenden Einsicht nicht beurteilbar

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen und Wege, 6 Kfz-Stellplätze, Pflanzstreifen, ungepflegter Zustand, Einfriedung teils durch Mauern und Zäune

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einer ehemaligen Fabrikanlage (Gebäudekomplex, Produktionsgebäude und zwei Gebäude mit Mischnutzung) bebaute Grundstück in 58509 Lüdenscheid, Lohmühlenstraße 4 und 6 zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Stadt	2395	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lüdenscheid-Stadt	35	364	1.363 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Eine Ertragswertermittlung kann jedoch nicht durchgeführt werden, da die Wohn- und Nutzflächen aufgrund der lückenhaften Bauakten nicht ermittelbar sind und die Mieten bei einem derartigen Objekt nicht ohne eine Innenbesichtigung abgeleitet werden können.

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert in diesem Gutachten ausschließlich mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, ab-

gabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	allgemeines Wohngebiet
Geschossflächenzahl	=	0,9
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl	=	ca. 0,9
Grundstücksfläche	=	1.363 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	39 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.08.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 156,55 €/m ²	
GFZ	0,9	ca. 0,9	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.363	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche	×	1,00	
Tiefe (m)	40	35	×	1,00	E3
Breite (m)	20	39	×	1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	156,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	156,55 €/m²	
Fläche		×	1.363 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	213.377,65 € <u>rd. 213.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** betragt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 insgesamt **213.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 1,4% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 1%

E2

Die GFZ des Bewertungsobjekts entspricht in etwa der GFZ des Bodenrichtwerts. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

E3

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E4

Es ist keine Anpassung erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten

ten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 6	Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 4	Anbau Hausnr. 6
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	860,00 €/m² BGF	860,00 €/m² BGF	860,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	557,00 m²	597,21 m²	32,76 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	489.020,00 €	513.600,60 €	28.173,60 €
Baupreisindex (BPI) 07.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	893.439,54 €	938.348,30 €	51.473,17 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	893.439,54 €	938.348,30 €	51.473,17 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		81,25 %	81,25 %	81,25 %
• Faktor	x	0,1875	0,1875	0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	167.519,91 €	175.940,31 €	9.651,22 €

Gebäudebezeichnung		Produktionsge- bäude		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	620,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.011,62 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	627.204,40 €		
Baupreisindex (BPI) 07.08.2024 (2010 = 100)	x	186,1/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.167.227,39 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.167.227,39 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre		
• prozentual		85,00 %		
• Faktor	x	0,15		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	175.084,11 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.084,11 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		532.195,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.965,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	548.161,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	213.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	761.161,42 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	380.580,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Sachwert	=	319.580,71 €
	rd.	320.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von mir anhand der Grundrisse durchgeführt. Dabei konnten die Flächen nur überschlägig ermittelt werden, die die Gebäudeschnitte nur zum Teil vorlagen. Das Tiefgeschoss wurde nicht berücksichtigt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 4 und 6

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	----------------------	-----------	---------------------------

	[€/m ² BGF]	Gebäude- standardan- teil [%]	[€/m ² BGF]
3	860,00	100,0	860,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 860,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 860,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Produktionsgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hal-
lenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	620,00	100,0	620,00
4	860,00	0,0	0,00
5	1.070,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 620,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 620,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen

sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseinschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gebäude mit Mischnutzung Hausnr. 6

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	10.000,00 €

Gebäude: Produktionsgebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdeckung rechte Seite	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (532.195,55 €)	15.965,87 €
Summe	15.965,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend der ImmoWertV mit 80 Jahren für die Gebäude mit Mischnutzung und von 40 Jahren für die Produktionsgebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Gebäude wurden gemäß dem äußeren Anschein nicht modernisiert.

Für die Gebäude mit Mischnutzung wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren und für die Produktionsgebäude eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss leitet keine Sachwertfaktoren für derartige Objekt ab. Daher wird der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben in der einschlägigen Literatur mit dem Faktor 0,50 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der diesbezüglich notwendigen Kosten marktangepasst quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Außenputzschäden rechte Seite -2.000,00 € • defektes Fallrohr Hausnr. 4 -500,00 € • Schäden an der Haustür Hausnr. 4 -500,00 € • fehlender Belag an der Außentreppe Hausnr. 4 1.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden Produktionsgebäude -2.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-55.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag * -55.000,00 € 	
Summe	-61.000,00 €

* Sicherheitsabschlag

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 55.000,00 € (rd. 14,5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

4.4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einer ehemaligen Fabrikanlage (Gebäudekomplex, Produktionsgebäude und zwei Gebäude mit Mischnutzung) bebaute Grundstück in 58509 Lüdenscheid, Lohmühlenstraße 4 und 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Stadt	2395	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdenscheid-Stadt	35	364

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 mit rd.

320.000,00 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 146,- €/m² BGF.

Dieser Kontrollwert liegt innerhalb der für vergleichbare Objekte üblichen Spanne und bestätigt damit das Ergebnis.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 4. September 2024



U. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 4.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

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

II. BV:

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

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-

und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

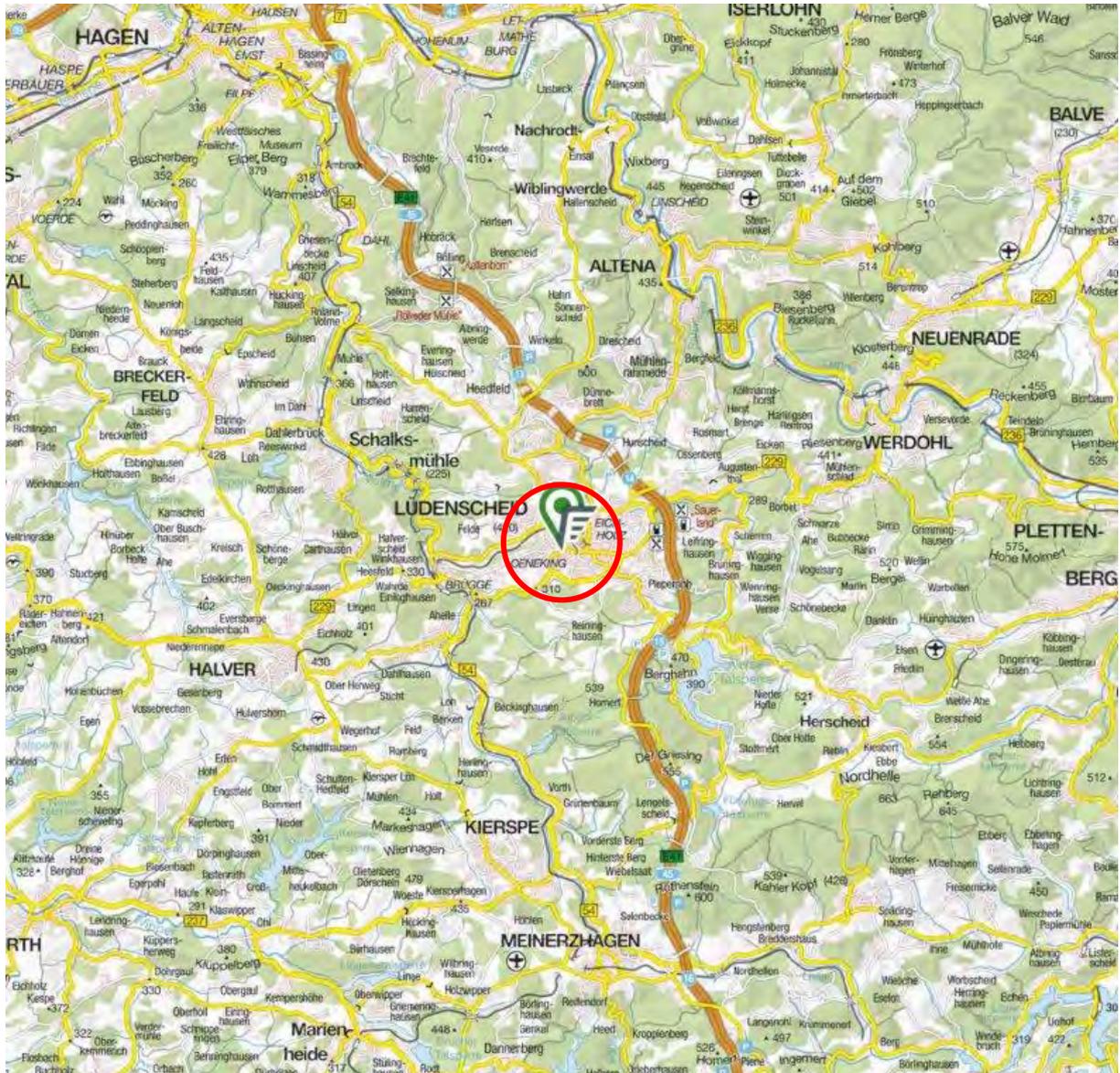
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Brutto-Grundfläche
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1

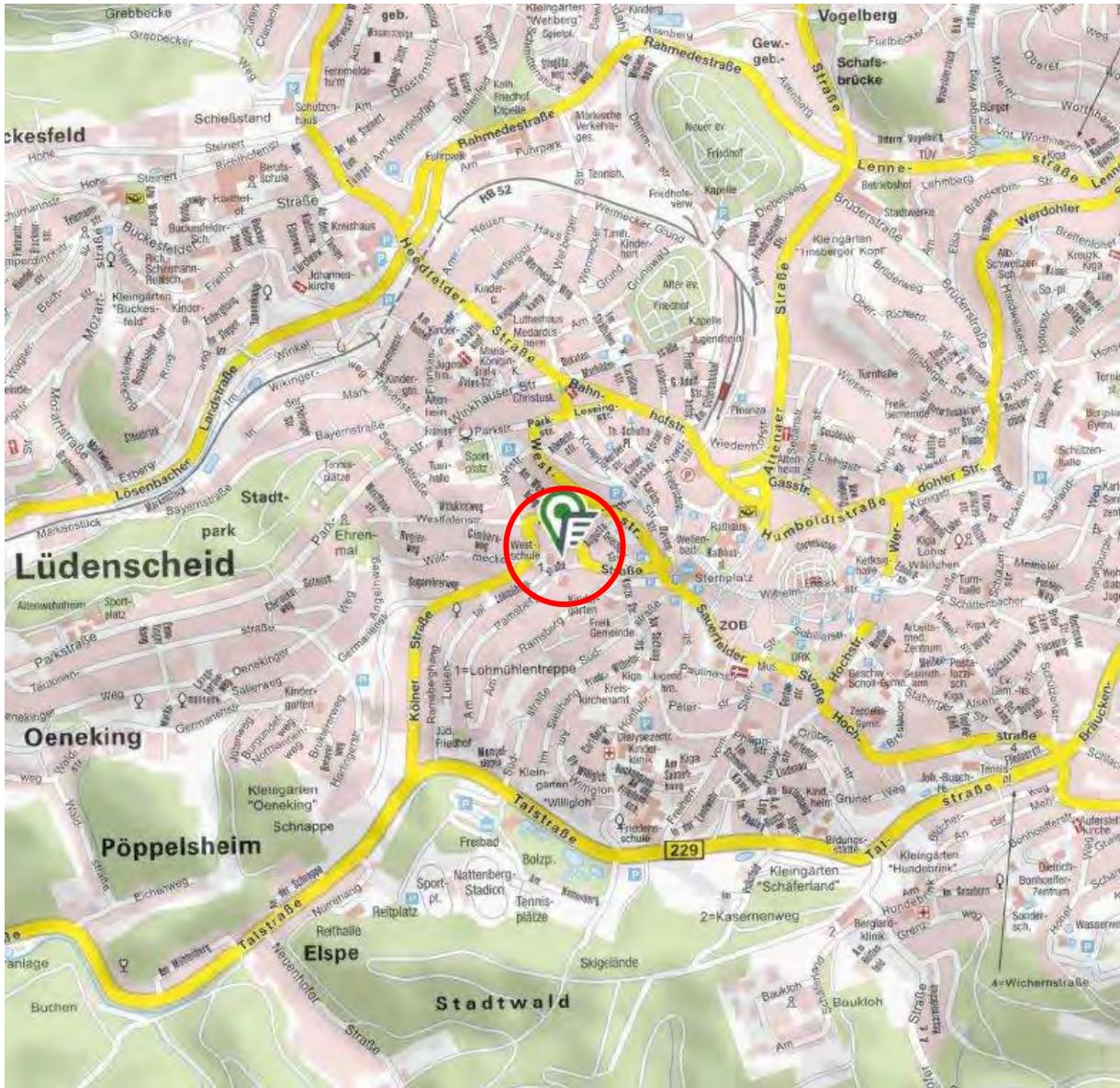
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
 Aktualität: 2024

Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

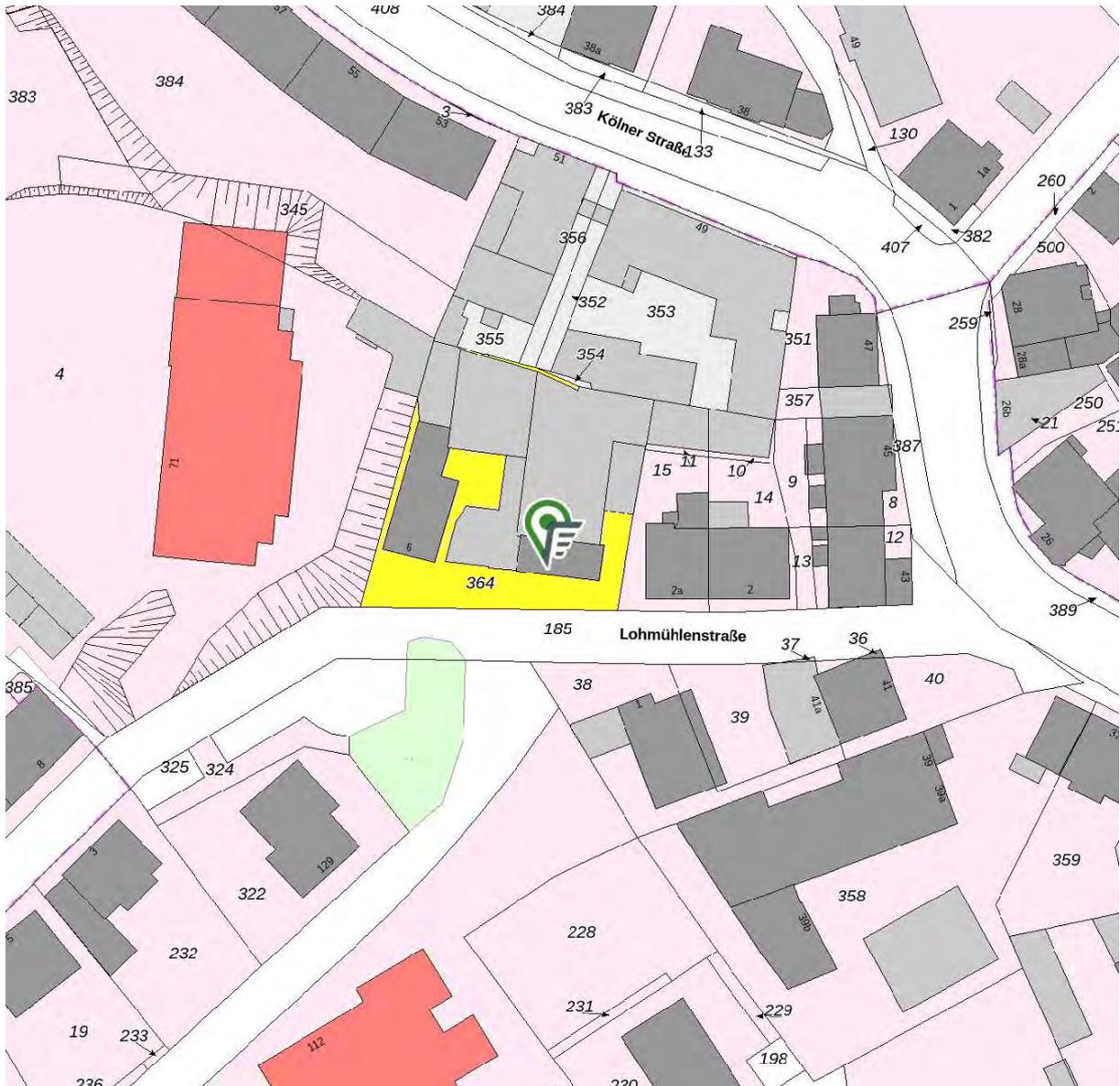


Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2024

Anlage 3

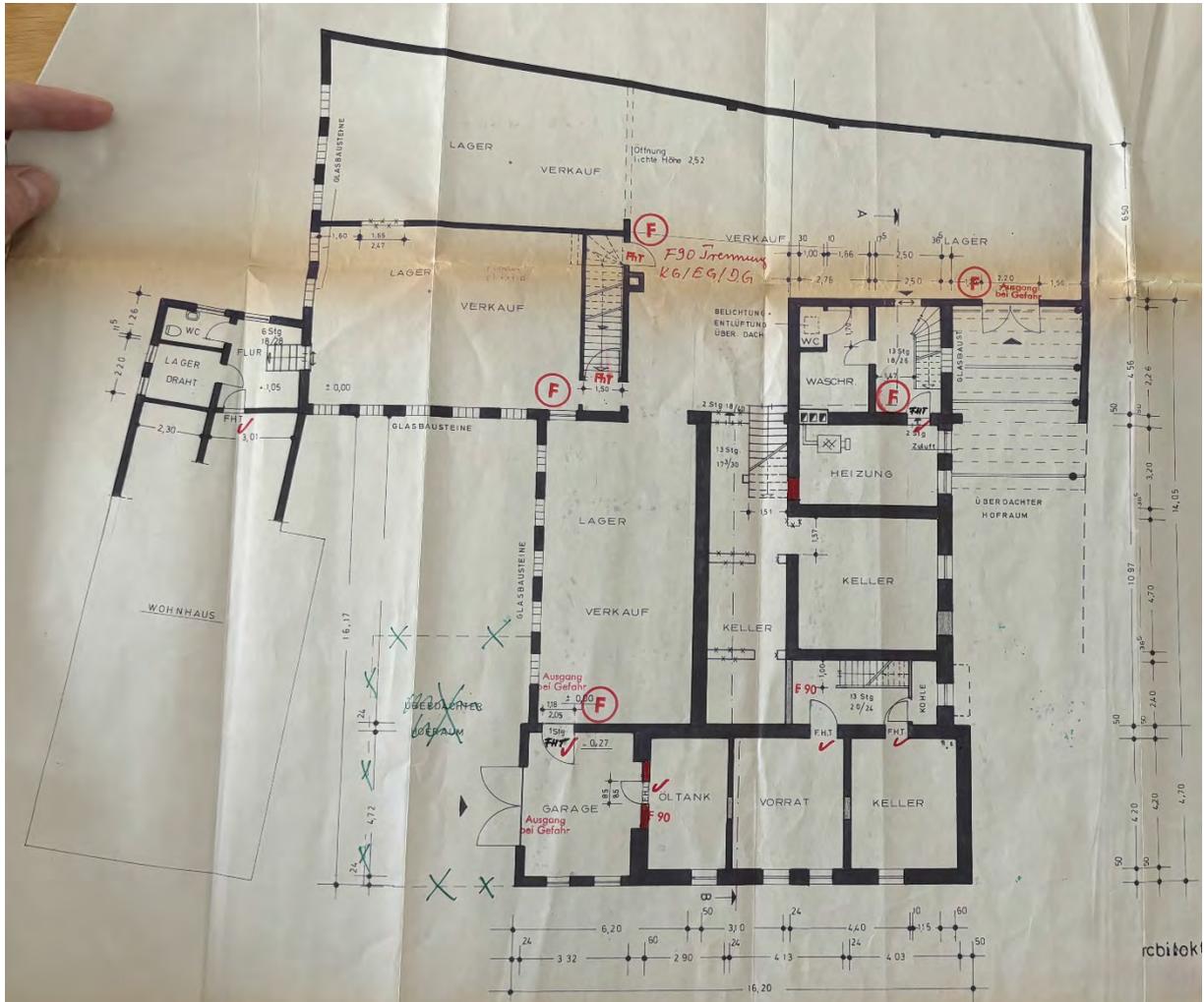
Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



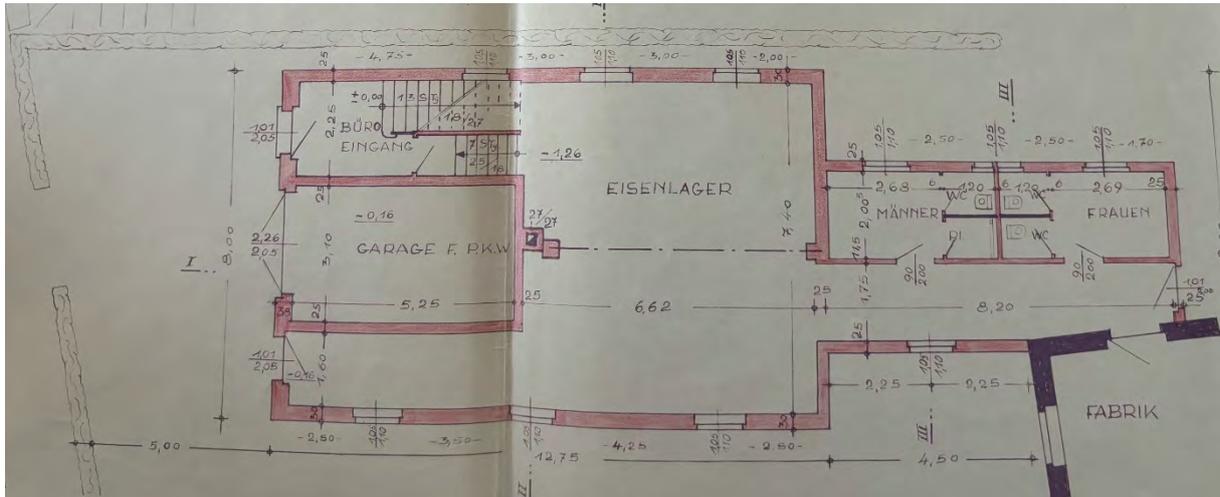
Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2024

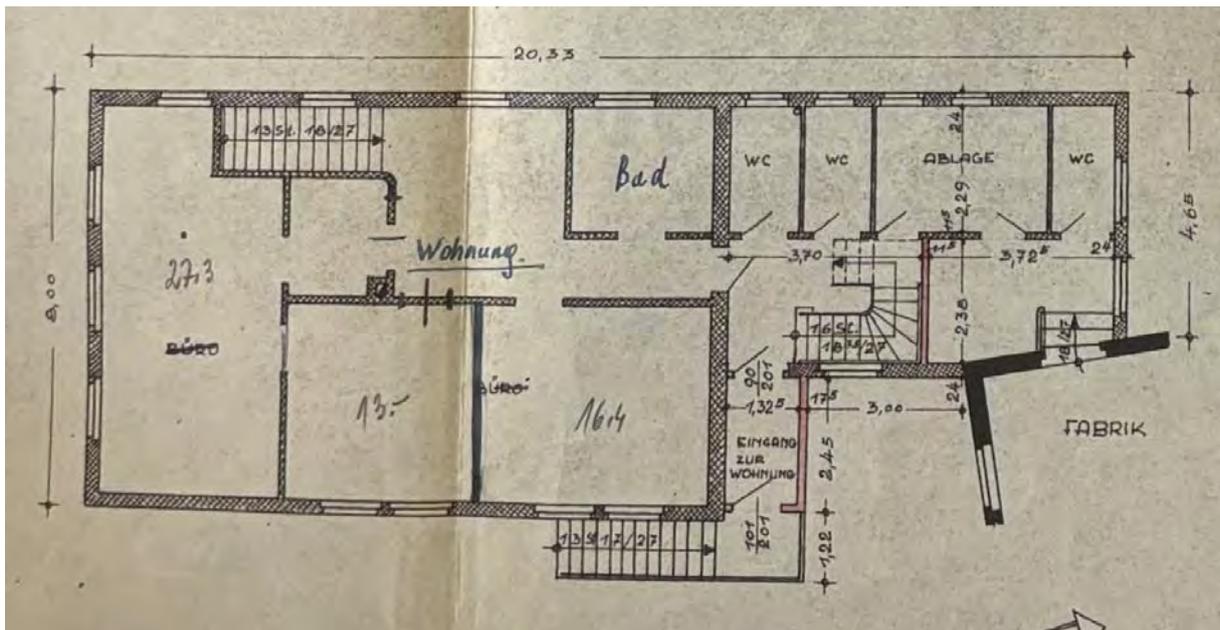
Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



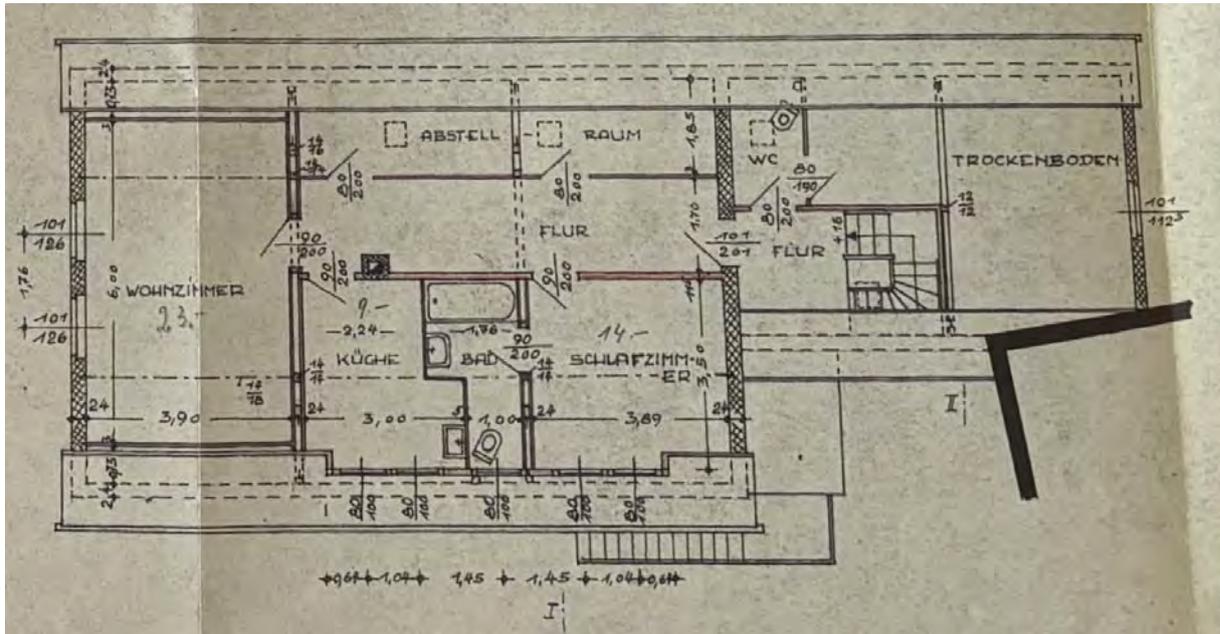
Erdgeschoss Hausnr. 6 (nicht maßstäblich)



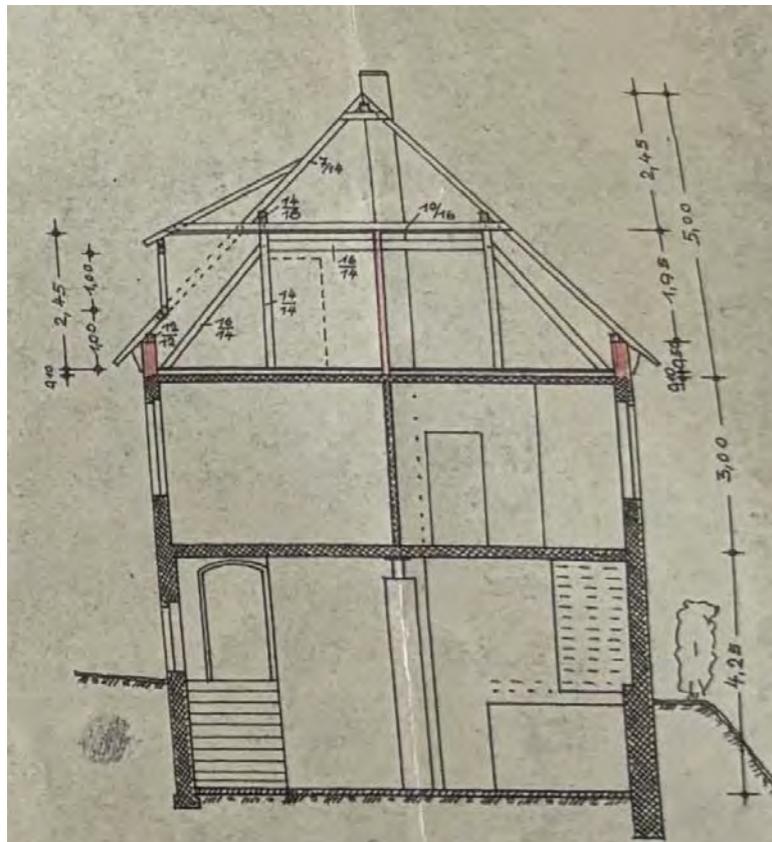
Obergeschoss Hausnr. 6 (nicht maßstäblich)



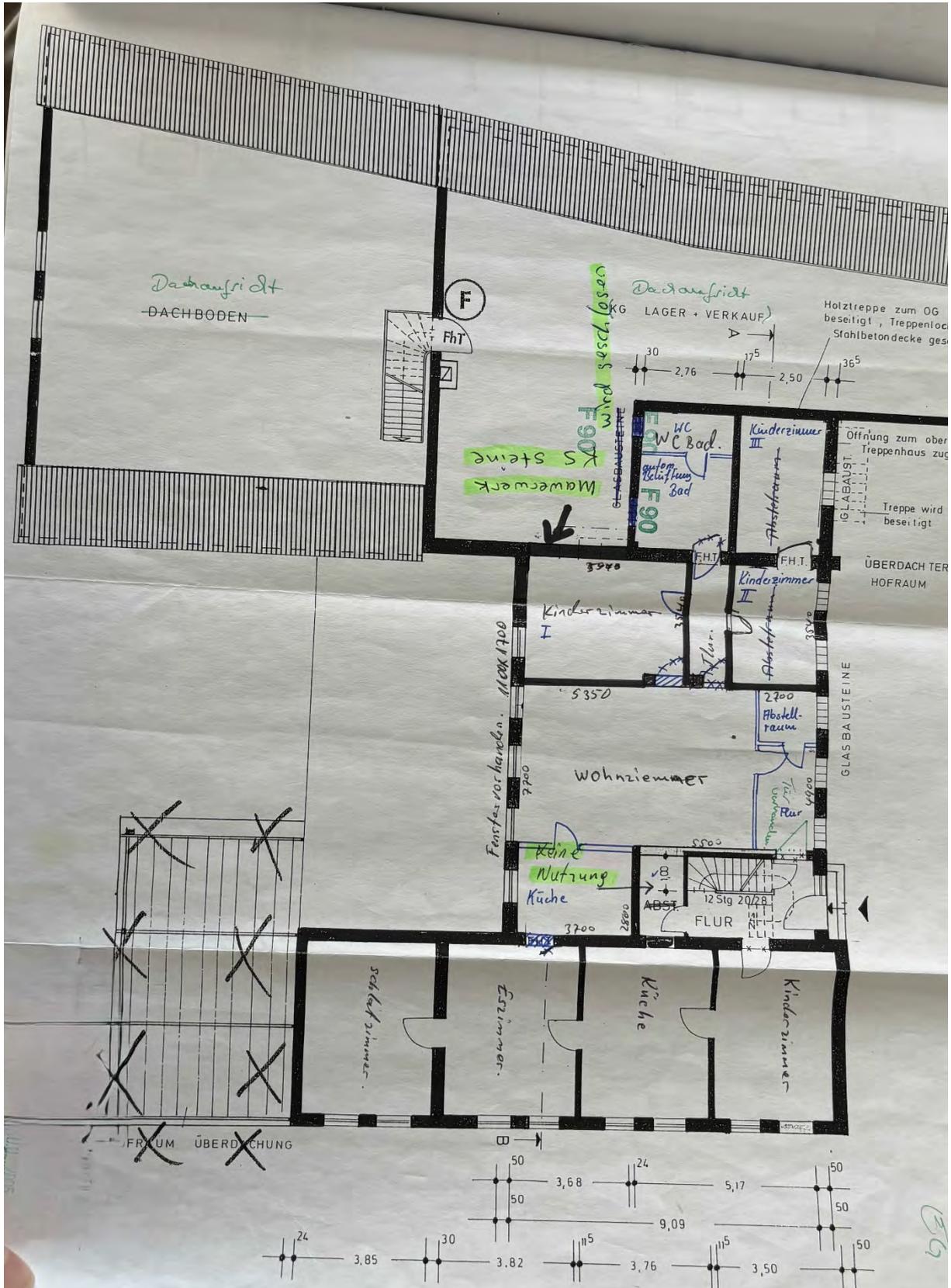
Dachgeschoss Hausnr. 6 (nicht maßstäblich)



Schnitt Hausnr. 6 (nicht maßstäblich)



Erdgeschoss Hausnr. 4 Umnutzung (nicht maßstäblich)



Anlage 5

Brutto-Grundflächen

Gebäude: Ehemalige Fabrikanlage									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen		Auf der Grundlage von		X		Bauzeichnungen	
		X Fertigmaßen						örtlichem Aufmaß	
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei	Brutto-Grundfläche		
						rei <td colspan="2">m²</td> <td></td>	m ²		
						ch	Bereich a/b	Bereich c	
Hausnummer 6									
Kellergeschoss									
		+	1,00	7,700	12,300	a/b	94,71	0,00	
		+	1,00	7,700	5,785	a/b	44,54	0,00	
Erdgeschoss									
		+	1,00	7,700	12,300	a/b	94,71	0,00	
		+	1,00	7,700	5,785	a/b	44,54	0,00	
Obergeschoss									
		+	1,00	7,700	12,300	a/b	94,71	0,00	
		+	1,00	7,700	5,785	a/b	44,54	0,00	
Dachgeschoss									
		+	1,00	7,700	12,300	a/b	94,71	0,00	
		+	1,00	7,700	5,785	a/b	44,54	0,00	
							Summe	557,00	0,00
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	557,00	m²

Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen	Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei ch	Brutto-Grundfläche m ²		
							Bereich a/b	Bereich c	
Hausnummer 4									
Kellergeschoss									
		+	1,00	4,700	12,640	a/b	59,41	0,00	
		+	1,00	14,050	9,940	a/b	139,66	0,00	
Erdgeschoss									
		+	1,00	4,700	12,640	a/b	59,41	0,00	
		+	1,00	14,050	9,940	a/b	139,66	0,00	
Obergeschoss									
		+	1,00	4,700	12,640	a/b	59,41	0,00	
		+	1,00	14,050	9,940	a/b	139,66	0,00	
							Summe	597,21	0,00
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	597,21 m²	

Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen	Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei ch	Brutto-Grundfläche m ²		
							Bereich a/b	Bereich c	
Hausnummer 4 Anbau									
Kellergeschoss									
		+	1,00	3,560	4,600	a/b	16,38	0,00	
Erdgeschoss									
		+	1,00	3,560	4,600	a/b	16,38	0,00	
							Summe	32,76	0,00
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	32,76 m²	

Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen	Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen		
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß		
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei ch	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Produktionsgebäude Nr. 6							
	Kellergeschoss							
		+	1,00	12,000	14,000	a/b	168,00	
	Erdgeschoss							
		+	1,00	12,000	14,000	a/b	168,00	
	Dachgeschoss							
		+	1,00	12,000	14,000	a/b	168,00	
							Summe	504,00
								0,00
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	
								504,00 m²

Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen	Auf der Grundlage von		X	Bauzeichnungen		
		X Fertigmaßen				örtlichem Aufmaß		
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Bei ch	Brutto-Grundfläche m ²	
							Bereich a/b	Bereich c
	Produktionsgebäude Nr. 4							
	Kellergeschoss							
		+	1,00	11,470	6,700	a/b	76,85	0,00
		+	1,00	11,060	16,000	a/b	176,96	0,00
	Erdgeschoss							
		+	1,00	11,470	6,700	a/b	76,85	0,00
		+	1,00	11,060	16,000	a/b	176,96	0,00
							Summe	507,62
								0,00
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	
								507,62 m²

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht



Vorderansicht Hausnr. 6

Linke Seite Hausnr. 6



Produktionsgebäude Hausnr. 6

Rechte Seite Hausnr. 6 und linke Seite eines Produktionsgebäudeteils



Vorderansicht

Vorderansicht Hausnr. 4 mit Anbau



Gebäudeeingang Hausnr. 4 mit entfernten Belägen der Eingangstreppe

Hauseingangsbereich Hausnr. 4



Überdeckung auf der rechten Seite

Tor unter der Überdeckung und Außenputzschäden



Feuchtigkeitsschäden an der rechten Seite