

Datum: 06.12.2023

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Flurkarte, Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, Tel. 02351-5677-0, eingesehen werden.

Gutachten

**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
in 58579 Schalksmühle- Mollsiepen, Birkenweg 14**



Straßenansicht mit Hauseingang

Wertermittlungsstichtag : 27.10.2023

Verkehrswert : 176.000,-- €

**Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6
58507 Lüdenscheid**

Gesch. Zeichen : 012 K 007/23

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Arnsberg	
Kreis:	Märkischer Kreis	
Gemeinde:	Schalksmühle (ca. 11.200 Einwohner)	
Gemarkung:	Schalksmühle	
Flur:	11	
Flurstücke:	326	573
Grundstücksgröße:	763 m ²	102 m ²
Grundbuch:	v. Schalksmühle Blatt 67	
Eigentümer:	s. Grundbuch Abt. I	
Zweck des Gutachtens:	Der Zweck ist die Verkehrswertfestlegung für das Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst. Das Verkehrswertgutachten soll als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens dienen.	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	27.10.2023	
Ortstermin:	27.10.2023	
Teilnehmer:	1.) Frau [REDACTED] Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros 2.) Herr Dipl.- Ing. Horst Krämer als vom Gericht beauftragter Sachverständiger	

Die Eigentümerin [REDACTED] ist trotz Einladung nicht zum vereinbarten Ortstermin erschienen.

Auch auf ein Anschreiben des Amtsgerichtes Lüdenscheid hin vom 31.10.23 zwecks Vereinbarung eines neuen Ortstermins innerhalb einer Frist von 14 Tagen also spätestens am 15.11.2023 ablief, hat die Eigentümerin nicht reagiert, sodass nach Anordnung des Amtsgerichtes

Lüdenscheid das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen vom beauftragten Sachverständigen erstellt werden soll.

INHALTSVERZEICHNIS

0. Grundsätze der Wertermittlung
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
2. Grundstücksbeschreibung
3. Beschreibung der baulichen Anlagen
4. Bodenwertermittlung
5. Sachwertermittlung
6. Ertragswertermittlung - nicht durchgeführt –
7. Verkehrswertermittlung

Anlagen:

- A 1 Ausschnitt aus der Flurkarte
- A 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- A 3 Auskunft über Erschließungsbeiträge
- A 4 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- A 5 Auskunft über Wohnungsbindung
- A 6 Berechnung der Wohnflächen
- A 7 Berechnung der Bruttogrundfläche
- A 8 Auskunft Baulastenverzeichnis
- A 9 Grundriss Untergeschoss- Wohnen/ Kellerräume
- A 10 Grundriss Erdgeschoss
- A 11 Schnitt Gebäude
- A 12 Ansicht EFH Straßenseite (Südseite)
- A 13 Ansicht EFH Gartenseite (Nordseite)
- A 14 Ansicht EFH Seitenansicht (Ostseite)
- A 15 Schlussabnahmeschein der Kreisverwaltung Lüdenscheid
- A 16 Wägungstabelle für Sachwertermittlung EFH
- A 17 Fotodokumentation
- A 18 Literatur zur Wertermittlung

Anmerkung:

Die Anlagen A 1 bis A 16 sind in der vorliegenden Internetversion nicht dargestellt. Die Fotodokumentation A 17 erfolgt auszugsweise.

0. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV angewandt.

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks (bzw. Grundstücke) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebietes (§3) und der Zustand des Grundstücks am Qualitätsstichtag (§4) zugrunde zu legen.

Nach § 8 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§ 17- 20), das Sachwertverfahren (§§ 21- 23) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Auswahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Bei der Verkehrswertermittlung von vorwiegend selbstgenutzten bebauten Wohngrundstücken und Zweifamilienhausgrundstücken ist der Verkehrswert entsprechend der einschlägigen Fachliteratur und der gängigen Bewertungspraxis vornehmlich aus dem Sachwertverfahren abzuleiten.

Auf eine Ertragswertermittlung muss aufgrund mangelnder Vergleichsobjekte sowie vergleichbarer Wohnflächen und Baujahre sowie Ausstattungsstandards von vermieteten Einfamilienhäusern in Schalksmühle bzw. vergleichbarer Gemeinden verzichtet werden.

Hier gilt auch das Schicksal, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes seitens des Eigentümers nicht gestattet wurde.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

WICHTIGE VORBEMERKUNGEN

Vom Sachverständigen wurden keine Untersuchungen vorgenommen, ob Bodenkontaminationen oder Asbestbelastungen vorhanden sind. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass keine wertmindernden Beeinträchtigungen dieser Art vorliegen, ggf. wäre hier ein Spezialfachverständiger einzuschalten (s. „Auskunft aus dem Altlastenkataster v. Märkischen Kreis).

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE ORTS- UND LAGEBESCHREIBUNG

Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Gemeinde:	Schalksmühle (ca. 11.000 Einwohner)
Ortslage:	Ohne Übersichtskarte Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mollsiepen
innerörtliche Verkehrslage:	über öffentliche Straßen
überörtliche Verkehrslage:	Anschluss an die Autobahn A 45 „Sauerlandlinie“ zur Auffahrt Lüdenscheid – Nord in ca. 10 km
Entfernungen:	Zum Zentrum von Schalksmühle im Bereich „Rathausplatz“ ca. 2,0 km
öffentlicher Personennahverkehr:	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) in näherem Umkreis vorhanden. Anschlussmöglichkeiten an Nahverkehrszüge nach Hagen und Dortmund sind ab Bahnhof Schalksmühle in ca. 2,5 km Entfernung erreichbar
überreg. Bahnanschluss	ICE – Anschluss ab Hauptbahnhof Hagen bzw. Dortmund
Infrastruktureinrichtungen:	Kindergarten, Schulen, Spielplätze und Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Umkreis von rd. 1,0 km bis 2,0 km vorhanden.
Immissionen:	sporadisch geringfügiger Straßenverkehrslärm
Wohnlage:	ruhige Wohnlage
Geschäftslage:	keine Geschäftslage

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

Grundstücksart:	Eckgrundstück am Wendehammer Birkenweg
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig zugeschnitten ähnelt einem Rechteck
mittlere Grundstücksbreite	ca. 21 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 33 m

Straßenlänge:	ca. 51 m
topographische Grundstückslage:	Grundstück rückseitig im Bereich der Bebauung Untergeschossebene nahezu eben.
Grundstücksqualität:	Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Grundstücksnutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksbebauung	freistehendes Einfamilienhaus
aufstehende Bebauung:	I-geschossiges Einfamilienhaus (EG mit UG je ½ geschossig versetzt). Das flachgeneigte DG- Pultdach zur Straßenseite ist nur zu Reparaturarbeiten begehbar
Grenzverhältnisse:	leicht unregelmäßig; Garagengebäude des westlich angrenzenden Grundstücks steht auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze
Grundstückszufahrt:	von der Straße „ Birkenweg bzw. Wendehammer Birkenweg“

ERSCHLIESSUNG UND ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Die Straße „Birkenweg“ ist eine öffentliche Straße
Straßenausbau:	Die Straße ist endgültig ausgebaut. Fahrbahn und Bürgersteig sind asphaltiert. Straßenbeleuchtung einseitig
Höhenlage zur Straße:	Wohnhauseingang ca. 1 m über dem Straßenniveau
Versorgungsleitungen:	Wasser- Telefon- und Stromanschluss; Dem Sachverständigen ist nicht bekannt ob im Haus zwischenzeitlich eine Gaszentralheizung oder gar andere Heizung eingebaut worden ist bzw. ein Gasanschluss vorliegt. Sachverständig wird deshalb davon ausgegangen das noch die alte Ölzentralheizung im Einsatz ist.
Entsorgungsleitungen:	Öffentliche Kanalleitung

Erschließungsbeiträge:	Die Gemeindeverwaltung Schalksmühle teilt mit, dass das Objekt an einer öffentlichen Straße liegt. Erschließungsbeiträge werden danach nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge und Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (KAG NW) sind danach bezahlt.
Sonstige Abgabepflichten:	Eine zukünftige Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW für eine etwaige künftige Erneuerung/ Verbesserung der Erschließungsanlage ist naturgemäß nicht ausgeschlossen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Planungsrechtliche Ausweisungen:

Flächennutzungsplan; Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des amtlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schalksmühle vom 20.01.1975 und ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.

Zulässigkeit von Bauvorhaben Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 Bau GB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für den Bereich in dem das Bewertungsobjekt existiert kein Bebauungsplan.

GRUNDSTÜCKSBEOGENE LASTEN, RECHTE UND BESCHRÄNKUNGEN

Grundbuch Abteilung II: Es liegt ein Grundbuchauszug, Blatt 67, vom 07.09.2023 mit letzter Änderung vom 01.08.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:
lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 3 gelöscht

lfd. Nr. 2
Auf dem belasteten Grundstück darf kein Erwerbsgeschäft und kein Gewerbebetrieb ausgeübt werden. Für die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Halver mbH in Halver unter Bezug auf die Bewilligung vom 15.12.1969 eingetragen am 18.02.1970.

lfd. Nr. 4

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Lüdenscheid, 012 K 007/23). Eingetragen
am 01.08.2023“

Baulasten:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke 326 und 573 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schalksmühle eingetragen. (s. auch Schreiben in der Anlage)
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises - Abt. Wohnungswesen und Elterngeld- unterliegt das Bewertungsobjekt nicht der Wohnungsbindung (s. Anlage).
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) stehen zzt. nicht an.
Sonstige wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen:	keine bekannt bzw. von amtlichen Behörden nicht mitgeteilt
Mietverträge (Laufzeit, Optionen, Miethöhen, bes. Vereinbarungen):	Das als Einfamilienhaus geplante Objekt wird eigengenutzt.

BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund:	Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grundwassereinflüsse wird unterstellt.
Altlasten:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises – Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz + Wasserbau- ist das Bewertungsobjekt (Flur11 Flstcke. 326 u.573 z. Zt. weder über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen. (Schreiben s. Anlage).

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Das Grundstück ist mit einem I- geschossigem Einfamilienhaus mit UG bebaut. Das Wohngebäude wurde in 1969 fertiggestellt.

Nachstehend Beschreibung Wohngebäude überwiegend lt. Baubeschreibung vom 21.02.1968

ART DER BAULICHKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

Baujahr Einfamilienhaus	ca. 1969
Alter Wohnhaus:	ca. 54 Jahre
Wirtschaftliche bzw. fiktive Gesamtnutzungsdauer :	ca. 80 Jahre (konventioneller Mauerwerksbau)
Alter modifiziert:	Modifizierung augenscheinlich nur Fenster und Haustür. Über zwischenzeitlich erfolgte Modernisierungen Bäder und WC sowie Innenausbau, Decken und Fußböden sowie Innentüren kann keine Aussage getroffen werden.
Baujahr :	fiktiv 1970
wirtschaftliche Restnutzungsdauer :	ca. 27 Jahre (80 Jahre – (54-1) Jahre) Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 27 Jahren festgesetzt.
Bruttogrundfläche:	BT 1 ca. 296 m ²
Wohnfläche insges.	ca. 158 m ² (EG. ca. 96 m ² , UG ca. 62 m ²)
Konstruktionsart:	konventioneller Mauerwerksbau

GRÜNDUNG

Fundamente:	Beton- Streifenfundamente (Kiesstampfbeton) u. Schwerbetonhohlblock
-------------	---

WÄNDE

Kelleraußenwände:	KSV 150 (30 cm stark)
Kellerinnenwände:	KSV Mauerwerk
Geschossaußenwände:	KSV 150 (30 cm, tlw. 36,5 cm stark)
Geschossinnenwände:	Mauerwerk ca. 24 cm u. Leichtbauwände

DECKEN

Decke über dem Untergeschoss: Stahlbetondecke

Decke über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke

DACH

Dachkonstruktion: 2 flach geneigte Pultdächer in Holzkonstruktion mit Dachneigung von rd. 9 Grad

Dachform: 2 Pultdächer

Dachdeckung: lt. Bauakte Eternit (vermutl. Wellfaserzementplatten asbesthaltig)

Gaube: keine

Dachentwässerung: Regenrinnen als Kastenrinnen in Zinkblech und Fallrohre Zinkblech

Kamin: MBV – Fertigkamin mit äußerer Naturschieferverkleidung

Kaminkopf: mit Schieferverkleidung und vermutl. Abdeckplatte

Schneefanggitter: ohne

ÄUSSERE WANDANSICHTEN

Fassade: KG und EG: Mauerwerk Kratz- bzw. Reibputz

FENSTER, TÜREN UND TORE

UG- Fenster: Stahlkellerfenster
Im Wohnbereich vermutl. tlw Kunststofffenster isolierverglast

Geschossfenster: vermutl. Kunststofffenster isolierverglast

Fensterbänke außen: nicht bekannt

Fensterbänke innen: nicht bekannt

Rollläden: nicht bekannt

Eingangstür UG: 1 Außentür zur Kellerhalstreppe

Innentüren UG- Keller:	Brettertüren mit Blendrahmen
Innentüren UG-Wohnen	einfache glatt abgesperrte Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung
Haustür EG:	Alu- oder Kunststofftür flächenbündig mit einem schmalen vertikal verlaufendem Ausschnitt
Innentüren EG:	Sperrholztüren mit Zargen

TREPPEN

Geschosstreppen EG:	2 einläufige Treppen in Stahlbeton;
Kellertreppe UG:	2 einläufige Treppen in Stahlbeton
Außentreppe Hauseingang:	2 extrem breite Stufen vermutlich mit Stahlbetonkragplatte

FUSSBODEN

Fußboden im Keller:	Zement- Verbundestrich
Fußböden im Hausflur EG:	Keine Angabe
Fußböden in den Geschossen:	PVC- Belag auf schwimmenden Estrich
Fußböden in Bad, WC und Küche:	Keine Angaben

INNENANSICHTEN

Wandflächen Keller:	Rapputz ; zu Wänden Dusche, Bad und Waschküche liegen keine Angaben vor
Wandflächen Hausflur:	Keine Angabe
Wandflächen Wohnräume:	Reibputz gestrichen; zu Duschbad und WC keine Angabe
Untersichten Geschossdecken der Wohnbereiche:	nicht bekannt

HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung, Heizkessel im UG, Öllageraum vermutlich mit Batterietank
Brauchwasserversorgung:	Elektro Warmwasserbereiter
Sanitärinstallation:	Bad: Einbauwanne und Brause WC: Flachspültoilettenanlage mit Druckspüler u. Handwaschbecken

Elektroinstallation:	Normalausstattung zur damaligen Bauzeitepoche wird unterstellt
----------------------	--

SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

technische Sonderbauteile:	nicht bekannt
Kücheneinrichtung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
sonstige Bauteile:	Hauseingangstreppe: 2 stufige massive Treppe ohne Geländer
Loggia im EG:	Guss- Asphalt mit schmiedeeisernem Geländer
Loggia im UG:	Guss- Asphalt

AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser- , Strom- und Kanalanschluss, Telefonanschluss.
------------------------------	--

befestigte Außenflächen:

Garten- und Grünanlagen:	nicht bekannt
--------------------------	---------------

ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Grundrissgestaltung:	durchaus noch zeittypische Grundrissgestaltung
wirtschaftliche Beurteilung:	durchaus zeitgemäß
Vermietbarkeit:	z. Z. eigengenutzt
baulicher Zustand:	Keine Aussage möglich

Reparatur- u. Sanierungsaufwand, der über einem normalen baujahrtypischen Unterhaltungszustand liegt sowie Baumängel:	Reparatur- und Sanierungsaufwand, der über einem normalen Unterhaltungszustand liegt, könnte sich durchaus wie folgt ergeben Anstrich bzw. Putzarbeiten an den Außenfassaden, sicherlich Erneuerung der Dachhaut (Wellfaserzementplatten) , evtl. auch noch Fenstererneuerungen sowie Tapezierarbeiten, evtl. Erneuerung von Sanitärobjekten, evtl. Fußbodenerneuerungen, evtl. Fliesenarbeiten, evtl. Erneuerung Warmwasserversorgung. - Kleinmängel sowie Schönheitsreparaturen liegen vor, werden im vorliegenden Fall jedoch nicht gesondert angesetzt
---	---

Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung) konnte nicht durchgeführt werden.
-------------------	--

Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe konnten ebenfalls nicht durchgeführt werden.
Sonstiges:	Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Nicht überprüfbare Bauteile, wie z.B. verkleidete oder verputzte Decken oder Wände können in der Örtlichkeit auch anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann folglich keine Aussage erfolgen.

Energetische Qualität:

Die Energiesparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind bspw. folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)

- Die meisten elektrischen Speicherheizsysteme, die zur alleinigen Beheizung von Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten genutzt werden, dürfen ab dem 31.12.2019 nicht mehr betrieben werden
- Heizkessel, die vor dem 1.10.1978, eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden.

Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit Flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben.

Ausnahme wenn die vorhandenen Heizkessel Nieder temperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 :2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m²-K) nicht überschreitet.

Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.

4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

(5) Die Absätze 2 bis 4 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Energieausweis:

Die EnEV sieht vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Fall eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern auf deren Verlangen einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Für das Bewertungsobjekt liegt dem Bausachverständigen kein Energieausweis vor.

Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

Sonstiges:

entfällt

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Schalksmühle bis 2030 nur ein moderater Bevölkerungsrückgang und Alterungsprozess zu erwarten.

Die relative Bevölkerungsentwicklung ist seit 2011 bis 2017 nur leicht gesunken, ab 2018 bis Ende 2020 leicht angestiegen.

Die Einwohnerzahl liegt nach den jüngsten Einwohnerdaten von 2022 bei rd. 11.200

Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass sich mittelfristig das Immobilienwertniveau hält.

• Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten, zumal seit geraumer Zeit noch mit leicht steigenden Zuwanderungen aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland gerechnet wird.

4. **ERMITTLUNG DES BODENWERTES (§16 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorrangig durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen.

Neben den Vergleichspreisen werden auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- oder Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht die Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte werden aufgrund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise ermittelt.

Da keine repräsentative, auswertbare Menge an örtlichen Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken vorliegt, wird der Bodenwert in diesem Fall über den Bodenrichtwert ermittelt.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351/966-6675



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 19.09.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheld
Tel.: 02351/966-6675

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schalksmühle
Postleitzahl	58579
Gemarkungsname	Schalksmühle
Gemarkungsnummer	1920
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	58063
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m
Breite	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	120 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	1171

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 19.09.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

**Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen**

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis**



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351/966-6675

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüter des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 19.09.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

Hinweis Nutzungsbedingungen:

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351/966-6675

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 19.09.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 8 -

Zusätzlicher Hinweis: Die Angaben des Bodenrichtwertes werden für ein Verkehrswertgutachten des AG Lüdenscheid benötigt.

Bodenrichtwert:

Dieser beträgt lt. beigefügtem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Märkischen Kreises zum 01.01.2023

120,00 €/m²

Da weder in unmittelbarer Nachbarschaft noch in vergleichbarer Lage des Wertermittlungsobjektes geeignete Kaufpreise vorliegen, ziehe ich im vorliegenden Fall zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 6 der ImmoWertV die Bodenrichtwertkarte heran. Aus dieser aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss aufgestellten Übersicht durchschnittlicher gebietstypischer Lagewerte für normal zugeschnittene Baugrundstücke (Richtwertgrundstück) wird für den Abschnitt, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, für das Jahr 2022 (Stand 1.1.2023) ein Bodenrichtwert von 120 €/m² ausgewiesen.

Der Richtwert bezieht sich hierbei auf ein Richtwertgebiet für Bauflächen im „ Reinen Wohngebiet „ (WR) Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstückes sind folgende:

Geschosszahl: I (offene Bauweise)

Tiefe: 35 m Breite 20 m

GFZ: keine

Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem KAG

Aufgrund des herangezogenen Richtwertes sowie unter Berücksichtigung der individuellen Wertmerkmale des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Grundstücksmarktlage wird der spezielle Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wie folgt ermittelt:

Der Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar vom Bodenrichtwert übernommen werden, da das Bewertungsobjekt eine leichte Übergröße von rd. 165 m² gegenüber dem Richtwertgrundstück von 700 m² aufweist. Der Bodenwert ist deshalb aus zwei Wertzonen abzuleiten. Für eine Baulandteilfläche von 700 m² wird der Bodenrichtwert ohne Zu- bzw. Abschläge übernommen.

Für die übergroße Teilfläche von 165 m² wird sachverständig nur ein Wertansatz von 72,-- €/m² (rd. 60 % vom BRW) in Ansatz gebracht

Bodenwert somit:

Baulandteilfläche WA	700 m ² x 120 €/m ² =	84.000,-- €
Übergroße Baulandteilfläche :	165 m ² x 72 €/m ² =	11.880,-- €
Bodenwert insgesamt :		rd. 95.900,-- €

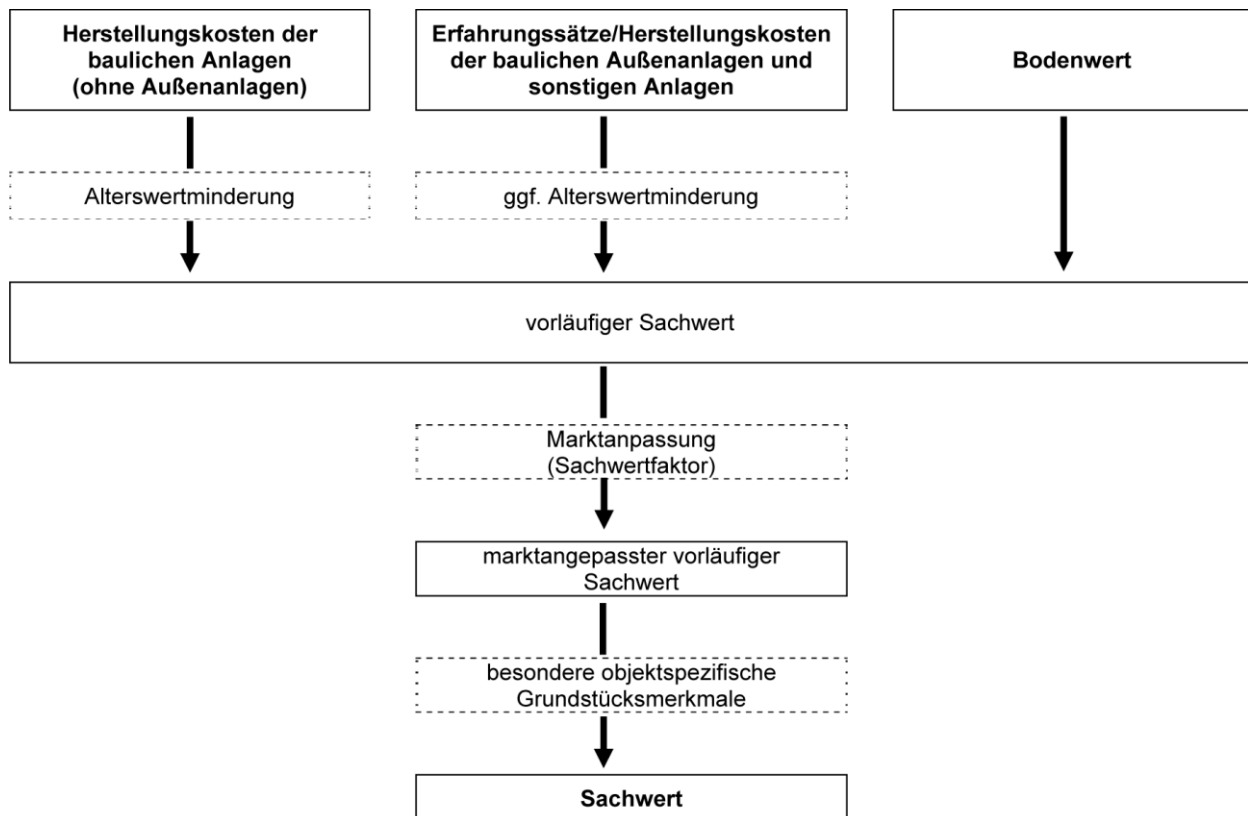
5. SACHWERTERMITTLUNG

(gekürzter Auszug aus der Sachwertrichtlinie- SW-RL 2012 erschienen im Bundesanzeiger Verlag)

Verfahrensgang

- (1) Im Sachwertverfahren ist
- der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV);
 - der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nummer 6);
 - der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.
- (2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks,
- der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) vorzunehmen und
 - bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 ImmoWertV), um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

(3) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



Vorläufiger Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

(2) Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind;
- soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen;
- ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

(3) Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Allgemeines

(1) Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(2) Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln (vgl. z. B. Nummer 4.1.1.6).

(3) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010/2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

(1) Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

(2) Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

(3) Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommende Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Brutto-Grundfläche

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Quelle: SW-RL vom 5.September.2012

5.1 Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwertes für das I- geschossige Einfamilienhaus (EG mit 2 Ebenen) und (UG mit 2 Ebenen) mit je 1 Pultdach zur Straßen- bzw. Gartenseite

Bauteil I EFH freistehend

Bruttogrundfläche nach NHK 2010 aus Typ 1.03 abgeleitet

Kostenkennwert rd. 2,0 einschl. MWST und Baunebenkosten 296 m²

Normalherstellungskosten von Basisjahr 2010 zu 2015

775 x 129,6 1004,-- €/m²

incl. MWST u Baunebenkosten

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2015 = 100) Umrechng. 1,1099 von 2010-2015 160,6

Baupreisindex Statistisches Bundesamt zum Bewertungstichtag

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

1613,-- €/m²

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten

296 m² x 1613 €/m² = 477.448,-- €

Besondere Bauteile:

Überdachung Loggia und Hauseingang 4.000,-- €

Baunebenkosten:

im Kostenkennwert 0% von 481.448 € = 0,-- €
enthalten

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

(einschließlich Baunebenkosten) 481.448,-- €

Übertrag: 481.448,-- €

Korrekturfaktor(en)

Berücksichtigung Städte mit mehr als **Faktor**

EFH freistehend 1,00

Korrekturfaktor: $\frac{1,00}{1,00} \times 481.448,-- \text{ €} = 481.448,-- \text{ €}$

Technische Wertminderung wegen Alters §23 linear

linear ▼

Gesamtnutzungsdauer: (GND) fiktiv ca. 80 Jahre

Technisch und wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 27 Jahre

Tatsächliches bzw. fiktives Alter 53 Jahre

Technische Wertminderung (linear) -318.959,-- €

abzüglich 66,25% des Herstellungswertes

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände

(z.B. Schäden u. Mängel durch unterlassene Instandhaltung) siehe unter Pkt. 7 Verkehrswertermittlung

EFH freistehend

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag

162.489,-- €

gerundet: 162.000,-- €

Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

* Zeitwert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschaler Wertansatz für Hausanschlüsse Wasser, Strom, Einfriedung, Außentreppenanlage) soweit vom Käufermarkt berücksichtigt wird 8.000,-- €
 pauschal 8.000,- €

BT 1 Einfamilienhaus 162.000,-- €

Carport Zeitwert 500,-- €

Bodenwert 95.900,-- €

Summe 266.400,-- €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (gerundet) 266.000,-- €

6. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln (§17 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden Reinertrag auszugehen (§ 17(2) ImmoWertV). Der Reinertrag (§ 18 (Absatz 2) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19). Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (§ 16 Abs. 2 WertV).

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) und es jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3) der Anlage 1 oder Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (§ 17 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet, da in der Regel Einfamilienhäuser auch mit Einliegerwohnungen, die sich eher als Wohnungen für Familienangehörige eignen - und somit dann üblicherweise als eigengenutzt anzusehen sind. Im vorliegenden Fall besteht zum UG kein separater Hauseingang.

Aufgrund mangelnder Vergleichsdaten von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich der Gemeinde- bzw. Ortslage sowie Alter und Ausstattung der Gebäude und vergleichbarer Wohnflächen liegen keine ausreichend gesicherten Vergleichsmieten vor. Ein weiteres Problem ist zudem das keine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses vorgenommen werden konnte.

7. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wurde insgesamt mit rd. 266.000,-- € ermittelt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit einem überdachten Pkw -Stellplatz und einem weiteren nicht überdachten Pkw- Stellplatz im Bereich vor der östlichen Giebelseite des Einfamilienhauses.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

Soweit noch nicht bei Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. Zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstückmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (§ 8 (3) ImmoWertV).

zu 1.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Märkischen Kreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Seite 70 u.a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Danach liegt die Marktanpassung in 2022 (Berichtszeitraum 1.1. -31.12.2022) für vorläufige Sachwerte in einer Größenordnung von rd. 275.000,-- € bei **1,04**

Auf den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes wird der Sachwertfaktor auf den Bewertungsstichtag sachverständig mit **1,0** angesetzt, da im laufenden Jahr 2023 die Baupreise leicht gesunken sind und auf dem Immobilienmarkt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt durch deutlich stärker angezogene Zinsen für eine Baufinanzierung eingebrochen sind.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert ergibt sich sachverständig somit zu rd. 266.000,-- €. (266.000,--€ x 1,0)

zu 2.

Für das Bewertungsobjekt wird festgestellt, dass sich der Reparatur- und Sanierungsaufwand für das Einfamilienhaus ohne eine eingehende Innen- und Außenbesichtigung nicht eingeschätzt werden kann. Aufgrund der Aufzählungen auf Seite 13 des Gutachtens wird vorsorglich ein Betrag von rd. 100.000,-- € angesetzt.

Der Gesamtabschlag zu 2. wird sachverständig mit einem Faktor von rd.0,9 (für den Reparatur- und Sanierungsaufwand) insgesamt mit **rd. 90.000,-- €** ermittelt.

Der „Sachwert“ im Sinne eines Verkehrswertes ergibt sich somit zu **176.000,-- €**.
(266.000,-- € - 90.000,-- €)

Der Verkehrswert wird abschließend für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück incl. 2 Pkw- Stellplätzen in 58579 Schalksmühle, Birkenweg 14, Gemarkung Schalksmühle, Flur 11 Flurstücke 326 und 573 zum Bewertungsstichtag 27.10.2023 mit

176.000,-- €

in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Bad Sassendorf, 06.12.2023

Horst Krämer
Dipl.-Ing.

Zu den Fragen des Amtsgerichts:

- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Die Wohnung wird selbstgenutzt.
- Das Bewertungsobjekt besteht aus den Flurstücken 326 und 573 und bildet quasi eine wirtschaftliche Einheit.
Das Einfamilienhaus steht auf dem Baugrundstück Gemarkung Schalksmühle Flur 11, Flurstück 326 und weist eine Größe von 763 m² auf. Der Wert dieses bebauten Flurstücks wird mit einem Wert von 169.000,--€ angegeben.
Das unmittelbar angrenzende unbebaute Grundstück Gemarkung Schalksmühle Flur 11, Flurstück 573 weist eine Größe von 102 m² auf. Der Einzelwert des vorgenannten Flurstücks wird mit rd. 7.000,-- € angegeben.
- Zu Werten beweglicher Gegenstände (nach §§ 55, 20 ff. ZVG), auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht, konnten wegen der vom Eigentümer nicht erlaubten Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes keine Aussagen getroffen werden.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. 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. Urheber-schutz, alle Rechte vorbehalten.

FOTODOKUMENTATION

Anlage A 17



1) Blick auf Bewertungsobjekt Straßenansicht mit Blick zum Hauseingang



2) Blick auf Ostgiebelseite von Wendeplatte



3) Blick in Birkenweg in südlicher Richtung



4) Blick auf Birkenweg in westlicher Richtung Grundstück Hs. Nr. 14 vorn rechts



5) Blick auf Wendeplatte Birkenweg Zufahrt Pkw-Stellplätze s. Pfeil

Literatur zur Wertermittlung

Kleiber , Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014

Sommer/Kröll/Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Haufe Verlag, 79102 Freiburg, 2008 mit aktuellen Ergänzungen

Baupreise kompakt

Statistische Baupreise für Baupositionen mit Kurztexten 2014

Normalherstellungskosten NHK 2000 und NHK 2010

Rechtsgrundlagen

BBauG

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976
(BGBl. I, S. 2256) bzw. vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

(BGBl. I S. 2141,ber. BGBl. 1998 I S. 137

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

BGBl. I, S. 123) geändert durch EVertr. vom 31.09.1990
(BGBl. I, S. 889,11229)
Berliner Baurecht 1991

Wertermittlungsrichtlinien (2016) u.a. VW-RL(2014), EW-RL(2015), SW-RL(2012)
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

ImmoWertV

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(BGBl. I S. 2081; rechtsverbindlich seit 1.Juli 2010)

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung
im Abonnement bis Ende 2019

Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA des Märkischen Kreises

Anlage A 18 Literatur zur Wertermittlung