



Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe

Thomas Feldmann

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

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

Datum: 13. Juni 2018
AZ-AG: 012 K 008/18
AZ-SV: 247/2018

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des Grundstücks
D-57462 Olpe, Weberstraße 1



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

241.000,00 €

Ausfertigung: Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	3
2. Literaturverzeichnis	3
3. Vorbemerkung	4
4. Allgemeine Angaben	4
5. Grundstück	5
5.1. Lagebeschreibung	5
5.1.1. Makrolage	5
5.1.2. Mikrolage	5
5.2. Grundstücksmerkmale	5
5.3. Erschließung	6
5.4. Öffentliche Förderung	6
5.5. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	6
5.6. Flächennutzungsplan	6
5.7. Bebauungsplan	6
5.8. Grundbuch	7
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens	7
5.10. Baulastenverzeichnis	7
5.11. Denkmalschutz	8
5.12. Wasserschutz	8
5.13. Altlasten	8
5.14. Immissionen	8
5.15. Privatrechtliche Situation	8
6. Objektbeschreibung / Außenanlagen	8
6.1. Objektart	8
6.2. Baujahr	8
6.3. Nutzung	8
6.4. Flächen- und Massenangaben	8
6.4.1. Bebaute Fläche	8
6.4.2. Umbauter Raum	8
6.4.3. Wohnflächen	8
6.4.4. Nutzflächen	9
6.5. Grundrissgestaltung	9
6.6. Ausführung und Ausstattung	9
6.7. Technische Ausstattung	10
6.8. Energieausweis/Energetische Maßnahmen	10
6.9. Außenanlagen	10
6.10. Bauschäden/Baumängel	10
6.11. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	10
7. Verkehrswert	11
7.1. Verkehrswertdefinition	11
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung	11
8. Berechnungen	12
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	12
8.2. Bodenwertermittlung: Flurstück 169	12
8.1. Bodenwertermittlung: Flurstück 460	13
8.2. Bodenwertermittlung: Flurstück 476	13
8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	14
8.4. Ertragswertberechnung	19
8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung	20

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141)
- (2) Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Einigungsvertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- (4) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
- (5) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- (6) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- (7) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

2. Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017
- (2) Petersen
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon
Wertermittlung von Grundstücken
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2018
- (5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2018
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
23. Auflage
- (6) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2018
Ein- u. Mehrfamilienhäuser
21. Auflage
- (7) Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Kleiber
7., vollständig überarbeitete Auflage 2013
- (8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de

3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 02.05.2018 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

**Grundstück
Weberstraße 1
57462 Olpe-Stachelau**

zu erstellen.

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

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

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

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe
Auftrag vom:	02.05.2018
Eigentümer gem. Grundbuch:	
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Art des Bewertungsobjekts:	Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Weberstraße 1, 57462 Olpe-Stachelau
Grundbuch:	Grundbuch von Olpe-Land, Blatt 2453
Grundstücksgröße:	848 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung Olpe-Land, Flur 26, Flurstücke 169, 460 und 476
Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	1. Grundbuchauszug 2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 3. Baulastenauskunft der Stadt Olpe 4. Bauakten der Stadt Olpe 5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Olpe 6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Olpe 7. Grundstücksmarktbericht 2018 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	06.06.2018

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2018
Qualitätsstichtag: 06.06.2018
Teilnehmer am Ortstermin: 
Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)

5. Grundstück

5.1. Lagebeschreibung

5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 139.400 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

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

Die Stadt Olpe hat ca. 26.100 Einwohner und liegt im Schnittpunkt der Autobahnen A4 und A45. Das Oberzentrum Siegen ist ca. 25 Autominuten entfernt. Das Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A45 ist in 8 Autominuten zu erreichen.

5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt östlich von Olpe, direkt an der Bundesstraße 54 im Ortsteil Stachelau. Stachelau hat ca. 500 Einwohner. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gut einzustufen. Eine Bushaltestelle befindet sich im näheren Umfeld.

Ein Kindergarten ist in Lütringhausen und Schulen sind in Olpe vorhanden. Die Universität Siegen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Stachelau verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens muss in Olpe gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

5.2. Grundstücksmerkmale

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken und hat einen relativ regelmäßigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Weberstraße“. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Grundstücksfront : ca. 38 m (Weberstraße)

Grundstücksfront: ca. 20 m (Rehringhauser Straße)

Grundstückstiefe: ca. 20 m im Mittel

Topografie: eben

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

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung. Am südöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Bachlauf.

5.3. Erschließung

Straße: Die „Weberstraße“ ist verkehrsberuhigt ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Verbundsteinpflaster. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser-, und Stromnetz. Telefonanschluss ist vorhanden.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Der einmalige Erschließungsbeitrag nach BauGB ist abgegolten. Ein Straßenbaubeitrag nach KAG NRW fällt zurzeit nicht an. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag ist ebenfalls abgegolten. Ein Ausgleichsbeitrag nach BauGB fällt zurzeit nicht an¹.

5.4. Öffentliche Förderung

Das Objekt ist frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

5.5. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

5.6. Flächennutzungsplan²

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

5.7. Bebauungsplan³

Das Objekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Stachelau“ der Stadt Olpe mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

Teile des Grundstücks (Vorgarten) liegen in einem anderen Bereich mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

¹ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 14.05.2018

² lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 15.05.2018

³ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 15.05.2018

5.8. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch von Olpe-Land Blatt 2453

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1		Olpe-Land	26	169		Gebäude- und Freifläche, Weberstraße 1			22
2		Olpe-Land	26	460		Gebäude- und Freifläche, Weberstraße 1		8	18
3		Olpe-Land	26	476		Gebäude- und Freifläche, Weberstraße 1			8

Abteilung II:

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für a) [REDACTED], b) [REDACTED], als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 15.11.2012 (UR-Nr. 301/2012, Notar Rainer Dettmer, Olpe). Eingetragen am 19.11.2012.
2	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 15.11.2012 (UR-Nr. 301/2012m Notar Rainer Dettmer, Olpe). Eingetragen am 19.11.2012.
3	1, 2, 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 012 K 008/2018). Eingetragen am 22.02.2018.

Abteilung III:

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

Fazit: Die Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1-3 finden bei dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung (siehe Punkt 3. Vorbemerkung).

5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

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

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

5.10. Baulastenverzeichnis⁴

Auf den Grundstücken sind keine Baulasten eingetragen.

⁴ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 17.05.2018

5.11. Denkmalschutz⁵

Denkmalschutz besteht nicht.

5.12. Wasserschutz⁶

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5.13. Altlasten⁷

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Es wird unterstellt, dass keine Altlasten bestehen.

5.14. Immissionen

Keine Besonderheiten

5.15. Privatrechtliche Situation

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

Mietvertragliche Bindungen bestehen. Die Mietverträge wurden nicht eingesehen. Laut Auskunft der Eigentümerin handelt es sich um unbefristete Standardmietverträge. Der Mietvertrag der Dachgeschosswohnung läuft zum 30.06.2018 aus.

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

6.1. Objektart

Zweigeschossiges nicht unterkellertes Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, separater Garage und angebautem Holzschuppen.

6.2. Baujahr

1967 (gem. Bauakte)

6.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

6.4. Flächen- und Massenangaben

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

6.4.1. Bebaute Fläche

ca. 186,00 m²

6.4.2. Umbauter Raum

ca. 1.124,00 m³

6.4.3. Wohnflächen

EG: ca. 90,00 m²

1. OG: ca. 100,00 m²

DG: ca. 74,00 m²

Summe: ca. 264,00 m²

⁵ gem. Internetrecherche

⁶ gem. Internetrecherche

⁷ lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 17.05.2018

6.4.4. Nutzflächen

Garage:	ca. 15,00 m ²
Schuppen:	ca. 22,00 m ²
Öllager:	ca. 7,00 m ²
Heizung:	ca. 6,00 m ²
Keller:	ca. 7,00 m ²

6.5. Grundrissgestaltung

Klassische, baujahrtypische Grundrissgestaltung. In der Wohnung im Erdgeschoss befinden sich nur ein WC und kein Badezimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Raum außerhalb der abgeschlossenen Wohnung.

6.6. Ausführung und Ausstattung⁸

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Über EG und 1. OG: Stahlbetondecke Über DG: Kehlbalkenlage
Treppen:	Betontreppe mit Kunststeinritten
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Faserzementschiefer Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Zinkblech und Kupfer
Fenster/Rolläden:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff Dachflächenfenster Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztüren und -zargen teilweise mit Glaseinsatz, Aluminium-Haustür mit Glaseinsatz
Bodenbeläge:	keramische Platten, Laminat, Teppichböden, PVC
Wände u. Decken:	Tapeten mit Anstrich bzw. Putz mit Anstrich, Deckenverkleidung aus Polystyrol
Sanitärausstattung:	Bad im DG mit Dusche, Waschbecken und WC Bad im 1. OG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC WC im EG mit WC und Waschbecken

⁸ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen und innen und der Bauakte

Sonstiges:	Loggia im Dachgeschoss
	Balkon im 1. Obergeschoss
	Terrasse im Erdgeschoss
	Garage
	Schuppen

6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasser:	Zentral über die Heizung
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation
Sonstiges:	Festbrennstoffofen

6.8. Energieausweis/Energetische Maßnahmen

Für das zu bewertende Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Zur Erläuterung: Der Energieausweis wurde ab 01. Juli 2008 stufenweise nach Gebäudeart und Baualter verpflichtend. Der Eigentümer muss bei Vermietung und Verkauf seiner Immobilie den Energieausweis potenziellen Mietern und Käufern zugänglich machen. Für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt worden sind, sind die Ausweise ab dem 01. Juli 2008 und für später errichtete Wohngebäude ab dem 01. Januar 2009 Pflicht. Bis einschließlich zum 30. September 2008 bestand generelle Wahlfreiheit zwischen einem bedarfs- und einem verbrauchsbasierten Energieausweis. Danach gilt: Einen Bedarfsausweis braucht man für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde. Es sei denn, beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung wird mindestens das Wärmeschutzniveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht. In einem solchen Fall ist auch ein Verbrauchsausweis zulässig. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit. Für Neubauten sind bereits seit 2002 Bedarfsausweise vorgeschrieben.

Über energetische Eigenschaften kann keine Aussage getroffen werden.

6.9. Außenanlagen

Pflasterflächen, Rasenflächen, Beete

6.10. Bauschäden/Baumängel

Folgende Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich zu erkennen:

- Defekte Trittstufe im Treppenhaus

6.11. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus in einer mittleren Lage von Olpe-Stachelau. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Das Platzangebot ist normal. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt derzeit über kein Badezimmer. Da die Wohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss von einer Familie bewohnt werden, ist dies zurzeit kein Problem. Um die Wohnung separat zu vermieten muss ein Bad eingebaut werden. Im Dachgeschoss befindet sich ein Raum außerhalb der abgeschlossenen Etage. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Zwischenzähler für Wasser und Strom. Die Marktfähigkeit wird – aufgrund der Lage – als befriedigend eingestuft.

7. Verkehrswert

7.1. **Verkehrswertdefinition**

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

7.2. **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung⁹**

Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes¹⁰, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks zu dem Richtwertgrundstück können sich aus z. B. dem Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestaltung ergeben.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Bei Objekten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung und ihrer tatsächlichen Nutzung nicht auf Ertrag angelegt oder keines Ertrages fähig sind, bildet das Sachwertverfahren die Grundlage der Verkehrswertermittlung.

⁹ siehe § 8 ImmoWertV

¹⁰ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für vergleichbare Grundstücke. Die zuständigen Gutachterausschüsse legen die Bodenrichtwerte fest und veröffentlichen diese.

Das Objekt ist ertragsorientiert anzusehen, daher wird das Ertragswertverfahren angewandt.

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Grundstücksflächen

Die Flächen wurden dem Grundbuch entnommen.

Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV)

Es handelt es sich grundsätzlich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wurde der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert als Basis verwendet. Der Bodenrichtwert unterscheidet sich jedoch in Teilbereichen in der Nutzungsart und der Größe vom Richtwertgrundstück. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ist der Richtwert jedoch nicht anzupassen.

8.2. Bodenwertermittlung: Flurstück 169

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	01.01.2018	06.06.2018
Fläche	300 m ² - 1.000 m ²	22,00 m ²
baureifes Land	ja	ja
Nutzungsart	Allg. Wohngebiet (WA)	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	offen	offen
Vollgeschoss	I-II	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 65,00 €

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

vorläufiger Bodenwert: 1.430,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 1.400,00 €

8.1. Bodenwertermittlung: Flurstück 460

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	01.01.2018	06.06.2018
Fläche	300 m ² - 1.000 m ²	818,00 m ²
baureifes Land	ja	ja
Nutzungsart	Allg. Wohngebiet (WA)	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	offen	offen
Vollgeschosse	I-II	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 65,00 €

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

53.170,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 53.000,00 €

8.2. Bodenwertermittlung: Flurstück 476

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	01.01.2018	06.06.2018
Fläche	300 m ² - 1.000 m ²	8,00 m ²
baureifes Land	ja	ja
Nutzungsart	Allg. Wohngebiet (WA)	Allg. Wohngebiet (WA)
Bauweise	offen	offen
Vollgeschosse	I-II	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 65,00 €

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

520,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 500,00 €

8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Flächen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

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

Die angesetzten Mieten orientieren sich an der Vergleichsmieten-Tabelle für den Kreis Olpe.

Baujahrsgruppen	Wohnlagen					
	einfache		mittlere		gute	
	a	b	a	b	a	b
bis 1965	3,70 €	4,30 €	4,30 €	4,80 €	4,80 €	5,20 €
	-	-	-	-	-	-
	4,30 €	4,80 €	4,70 €	5,30 €	5,00 €	5,60 €
1966 - 1975	4,30 €	4,80 €	4,70 €	5,30 €	5,00 €	5,60 €
	-	-	-	-	-	-
	4,70 €	5,25 €	5,00 €	5,60 €	5,25 €	5,85 €
1976 - 1985	4,70 €	5,25 €	5,00 €	5,60 €	5,25 €	5,85 €
	-	-	-	-	-	-
	4,90 €	5,60 €	5,40 €	6,20 €	5,60 €	6,40 €
1986 - 1995	4,90 €	5,60 €	5,40 €	6,20 €	5,60 €	6,40 €
	-	-	-	-	-	-
	5,40 €	6,00 €	5,80 €	6,60 €	6,00 €	6,70 €
1996 - 2005	5,40 €	6,00 €	5,80 €	6,60 €	6,00 €	6,70 €
	-	-	-	-	-	-
	5,65 €	6,30 €	6,00 €	6,70 €	6,20 €	6,90 €
ab 2006	5,65 €	6,30 €	6,00 €	6,70 €	6,20 €	6,90 €
	-	-	-	-	-	-
	5,85 €	6,50 €	6,20 €	6,90 €	6,40 €	7,10 €

a: mit Heizung und Bad
 b: mit besonderer Ausstattung

Es wird aufgrund der Ausstattung der Lage und der derzeitigen Marktsituation eine Miete von 5,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Der Mietspiegel wurde seit 2011 nicht fortgeführt. Die derzeitige Marktsituation erlaubt eine Anpassung von 20 %. Somit wird die Miete mit 6,00 € in Ansatz gebracht. Abschläge sind noch für den Ort Stachelau (10 %), für die teilweise nicht abgeschlossene Etage im Dachgeschoss (bis 5 %) und für das fehlende Bad im Erdgeschoss (bis 0,40 € je m²). Somit ergeben sich folgende Mieten:

EG: 5,00 €/m²-Wohnfläche

1. OG: 5,40 €/m²-Wohnfläche

DG: 5,30 €/m²-Wohnfläche

Die Garage wird mit 35,00 € in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

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

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Dieser Wertermittlung werden die im GuG-Kalender 2018 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Sie entsprechen den Modelwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt keine eigenen Liegenschaftszinssätze heraus. In der Literatur findet man Liegenschaftszinssätze von 3,0 % bis 5,0 %.

Eine Einstufung erfolgt gem. folgendem Schema/Gewichtung:

Risikofaktor R	Ausprägung und >>Noten<< N _R			Gewicht W _R	>>Note<< N _R	W _R *N _R
	0	1	2			
Lage	Sehr gut	Gut/Mittel	Schlecht	0,30	1,00	0,30
Gestaltung der Mietverträge	Indiziert, langfristig, vermieterfreundlich	Indiziert	Kurzfristig/nicht vorhanden	0,10	2,00	0,20
Bonität der Mieter	Zweifelsfrei	Normal	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben	0,10	2,00	0,20
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Wenig überzeugend	0,10	1,00	0,10
Drittverwendungsmöglichkeit	Sehr gut	Gut/Mittel	Gering	0,10	2,00	0,20
Restnutzungsdauer	>50 Jahre	50-30 Jahre	<30 Jahre	0,05	1,00	0,05
Marktsituation	Steigend, Nachfrage größer als das Angebot	Stabil	Sinkende Mieten, Angebot größer als die Nachfrage	0,10	1,00	0,10
Beeinflussung durch Denkmalschutz	Keine	Teilweise	Stark	0,10	0,00	0,00
Größe des Objekts	Für die Objekart typische Größe	Kleiner als typisch	Größer als typisch	0,05	0,00	0,00
Kontrolle/Summe:				1,00		1,15

Liegenschaftszins min. 3,00 %
Liegenschaftszins max. 5,00 %
Liegenschaftszins angepasst 4,15 %

$$LZ = LZ_{min} + \sum_{k=1}^n N_k \cdot W_k \cdot \frac{LZ_{max} - LZ_{min}}{2}$$

Aufgrund des oben dargestellten Schemas und vergleichbarer Städte/Kreis die Liegenschaftszinssätze herausgeben und aufgrund der Empfehlung der WertR wird ein Liegenschaftszins von 4,2 % angesetzt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Baujahr, dem Alter und der Gesamtnutzungsdauer eines Objektes. In der Literatur findet man übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern für diese Objektart von 60 - 80 Jahren. Die Gesamtnutzungsdauer wird – gemäß dem Modell der AGVGA – auf 80 Jahre geschätzt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere

oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich durch Modernisierungen verlängern. Als Modernisierungen definiert § 6 Abs. 6 Satz 2 ImmoWertV beispielhaft „Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken“. Es wird ein fiktives Baujahr ermittelt. Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren entwickelt, das mit Nr. 4.3.2 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR unter der Bezeichnung „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ in die Richtlinie aufgenommen worden ist und auf das zurückgegriffen werden „kann“. Das Modell soll analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden können¹¹.

Punkteraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	5

Berechnung des fiktiven Baujahrs

Baujahr	1967
Modernisierung	2002 bis heute
Punkte	5
Modernisierungsgrad	klein
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Gebäudealter	51 Jahre
modifizierte RND	34 Jahre
fiktives Baujahr	1972

Fazit: Die Modernisierungen wirken sich auf die Restnutzungsdauer des Objekts aus. Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahren geschätzt. Somit ergibt sich, bei einem Baujahr 1967, eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

¹¹ vgl. auch Marktwertermittlung nach ImmoWertV, § 6 ImmoWertV, Rn. 405 ff.

Vervielfältiger

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

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

wobei

q = Zinsfaktor = 1 + p

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren (Perioden)

Wertminderung wegen Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

Eine Wertminderung wegen Bauschäden wird mit 500,00 € grob überschlägig angesetzt.

8.4. Ertragswertberechnung

Geschoss	Flächenart	m ² / Stck.	Miete/m ²	Miete/mtl.	Miete/Jahr
EG	Wohnfläche	90,00 m ²	5,00 €	450,00 €	5.400,00 €
1. OG	Wohnfläche	100,00 m ²	5,40 €	540,00 €	6.480,00 €
DG	Wohnfläche	74,00 m ²	5,30 €	392,20 €	4.706,40 €
Garage	Parkfläche	1,00 Stck.	35,00 €	35,00 €	420,00 €
Gesamt				1.417,20 €	17.006,40 €

Rohertrag	17.006,40 €
------------------	--------------------

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung:

Geschoss	m ² / Stck.	€/m ² /Jahr	€/Jahr	
EG/1. OG/DG	3,00 Stck.	288,00 €	864,00 €	
Garage	1,00 Stck.	38,00 €	38,00 €	
Gesamt			902,00 €	902,00 €

Instandhaltung:

Geschoss	m ² / Stck.	€/m ² /Jahr	€/Jahr	
EG/1. OG/DG	264,00 m ²	11,30 €	2.983,20 €	
Garage	1,00 Stck.	66,80 €	66,80 €	
Gesamt			3.050,00 €	3.050,00 €

Mietausfallwagnis:

Ansatz	von EUR	Summe	
2%	17.006,40 €	340,13 €	340,13 €

Summe der Bewirtschaftungskosten	4.292,13 €
---	-------------------

Jährlicher Reinertrag (= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten)	12.714,27 €
---	--------------------

Reinertragsanteil des Bodens (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	4,2%	2.305,80 €
--	------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen (= Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens)	10.408,47 €
---	--------------------

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	34 Jahre	17,93
---------------------------------------	----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen (= Ertrag der baul. Anlagen x Vervielfältiger)	186.623,90 €
---	---------------------

Bodenwertanteil	54.900,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden	-500,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	241.023,90 €
--	---------------------

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt rd. 241.000,00 €

8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Bodenwert Flurstück 169	1.400,00 €
Bodenwert Flurstück 460	53.000,00 €
Bodenwert Flurstück 476	500,00 €
Ertragswert	241.000,00 €

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

241.000,00 €

ermittelt.

Das Amtsgericht bat noch um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Bilden die einzelnen Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit?

Die Flurstücke bilden grundsätzlich eine wirtschaftliche Einheit. Trotzdem ist ein eigenständiger Verkauf möglich, obwohl der Markt die Grundstücke kaum nachfragen wird.

2. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Nein.

3. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Nein.

4. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

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

Olpe, den 13. Juni 2018

Thomas Feldmann



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

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



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

Anlagenverzeichnis		Seite
Anlage 1	Fotodokumentation	23
Anlage 2	Übersichtskarte	36
Anlage 3	Karte von Olpe-Stachelau.....	37
Anlage 4	Luftbild	38
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	39

Anlage 1 Fotodokumentation



Seitenansicht/Hauseingang/Garage



Front-/Seitenansicht



Frontansicht/Balkon



Front-/Seitenansicht/Garten



Rückansicht/Schuppen



Terrasse/Pergola



Garten



Heizung/Waschküche



Abstellraum/Keller



Schlafen EG



WC EG



Küche EG



Wohnen/Essen EG



Bad 1. OG



Schlafen 1. OG



Wohnen 1. OG



Balkon 1. OG



Essen/Küche 1. OG



Wohnen DG



Loggia DG



Schlafen DG



Bad DG



Treppenhaus



Spitzboden

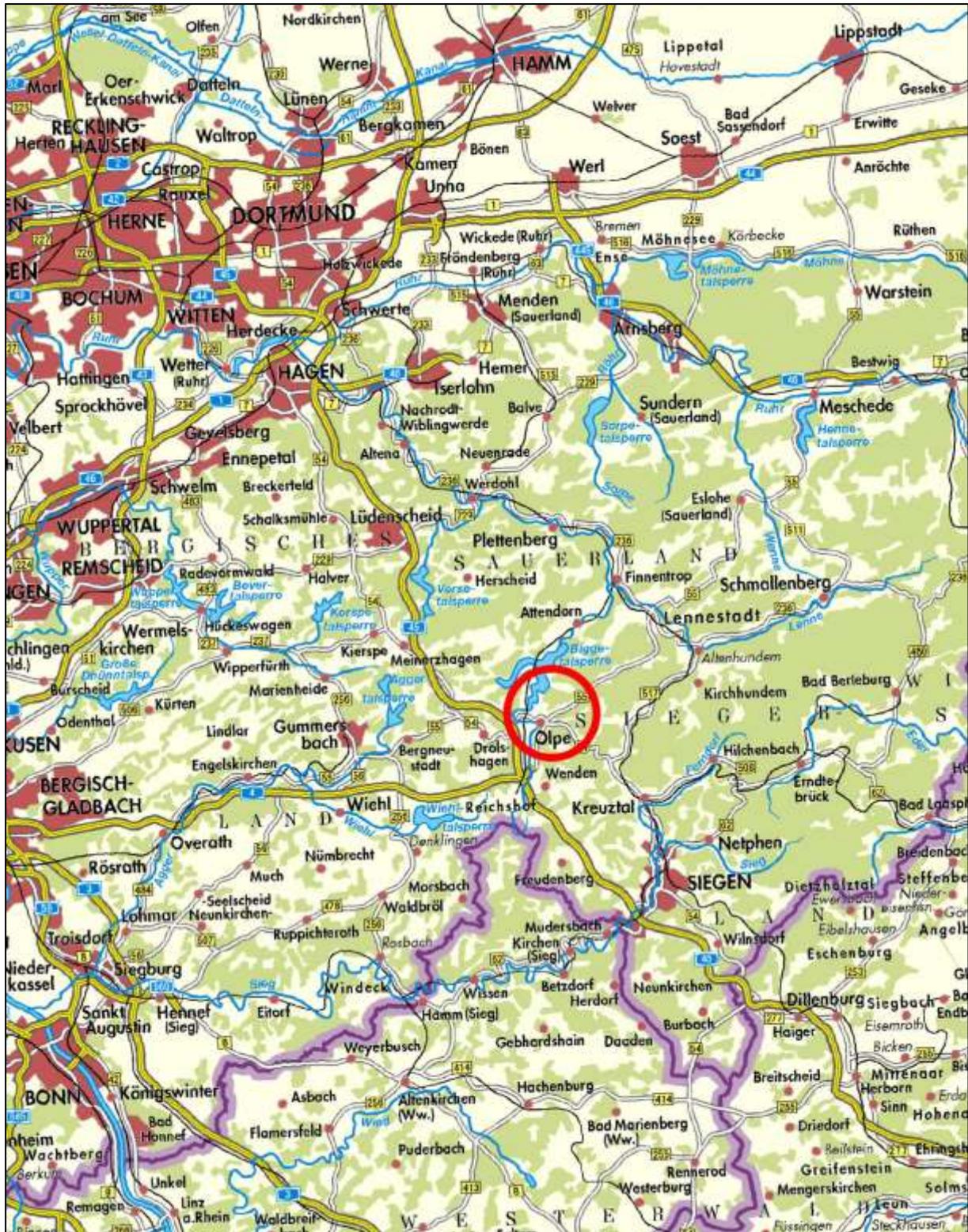


Schaden Treppenhaus

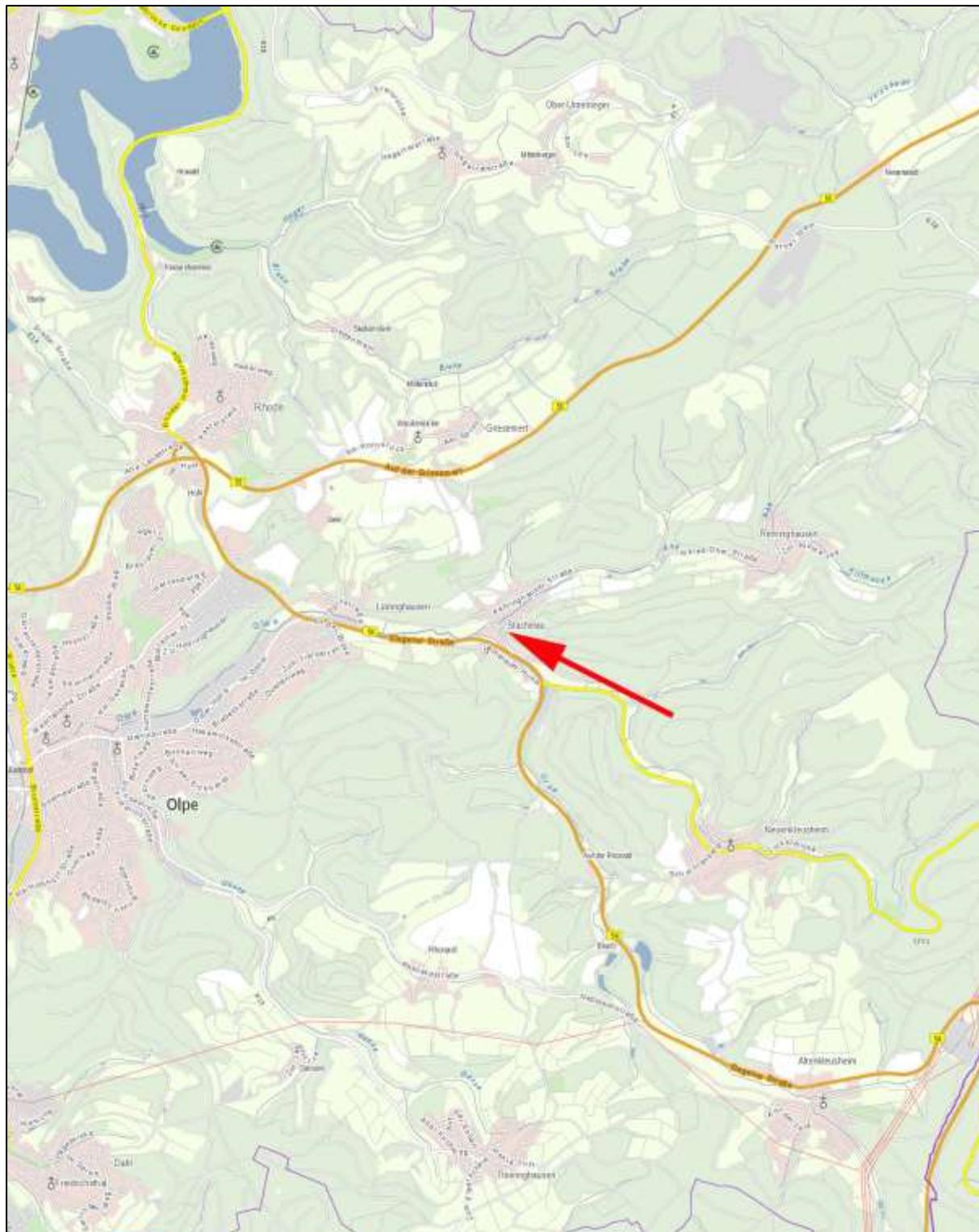


Schuppen

Anlage 2 Übersichtskarte



Anlage 3 Karte von Olpe-Stachelau



Anlage 4 Luftbild



Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

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