

Gutachtennummer : 2024/07/05
Gutachtenerstellung: 28.10.2024
Aktenzeichen: 12 K 9/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Liebigstraße 2 A, 58511 Lüdenscheid**

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHADEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 ermittelt mit:

***** **156.000,00 €** *****

MTT - LÜDENSCHIED
HEEDFELDER STRASSE 20
58509 LÜDENSCHIED
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403
MAIL: POST@M-T-T.DE

MTT – ISERLOHN
FELDMARKRING 240
58640 ISERLOHN
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

MTT - PLETTENBERG
BÖDDINGHAUSER WEG 28
58840 PLETTENBERG
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 14
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 18
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0	SACHWERTVERFAHREN.....	Seite 21
6.1	Herstellungskosten.....	
6.2	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.3	Alterswertminderungsfaktor.....	
6.4	Festlegung der Herstellungskosten.....	
6.5	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.6	Sachwertermittlung.....	
7.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 27
7.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2	Bewirtschaftungskosten.....	
7.3	Liegenschaftszinssatz.....	
7.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.7	Ertragswertermittlung.....	
8.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 32
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 35
10.0	ANLAGENVERZEICHNIS	
01.	Ausschnitt Topographische Karte	
02.	Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03.	Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04.	Auskunft Wohnungsbindung	
05.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
06.	Auskunft Altlastenkataster	
07.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
08.	Auskunft Planungsrecht	
09.	Berechnung Brutto-Grundflächen	
10.	Berechnung Wohn-/Nutzflächen	
11.	Grundriss Kellergeschoss	
12.	Grundriss Erdgeschoss	
13.	Grundriss Obergeschoss	
14.	Querschnitt	
15.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Zweifamilienhaus

Ort : 58511 Lüdenscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Liebigstraße 2 A

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Lüdenscheid

Finanzamt : Lüdenscheid

Grundbuch von : Lüdenscheid-Stadt

Blatt : 18304

Gemarkung : Lüdenscheid-Stadt

Flur : 45

Flurstück : 489

Grundstücksgröße in m² : 108,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6 - 58507 Lüdenscheid

Auftragsdatum : 09.07.2024

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 16.10.2024

Teilnehmer :
Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 16.10.2024

Qualitätstichtag : 16.10.2024

1.6 URHEBERSCHUTZ

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, 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 Eignung 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 seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch

*geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Das Vergleichswertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

*Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden.
Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.*

*Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind.
Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.*

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Liebigstraße 2 A, 58511 Lüdenscheid

Grundbuch von: Lüdenscheid-Stadt

Blatt: 18304

Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	45	489	108,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Liebigstraße 2 A

Grundstücksgröße gesamt: 108,00 m²

Wertermittlungstichtag: 16.10.2024

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die individuelle bzw. zweckgebundene Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der marktüblich erzielbaren Erträge) herangezogen.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Lüdenscheid als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum und Kreisstadt des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 71.500
Ortslage:	Noch relativ zentrale Innenstadtlage von Lüdenscheid
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 600 m. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus und Schienenverkehr fußläufig erreichbar. Anschluss an Autobahn A 45 in ca. 3,0 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 48 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Stadtzentrum von Lüdenscheid sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und sonstige Infrastruktureinrichtungen vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Gemischte Bebauung, aber überwiegend Wohnnutzung
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Mäßige Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 10,25 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 10,50 m

Straßenfrontlänge:	ca.10,25 m
Grundstücksgröße in m²:	108,00
Topographie:	In westliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	II-geschossiges Zweifamilienhaus
Grenzverhältnisse:	Dreiseitige Grenzbebauung durch innerstädtische Lage
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasserkanal

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid nicht mehr an. Das Bewertungsgrundstück gilt somit nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Bebauungsplan:	Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden planungsrechtlichen Ausweisungen dargestellt: Baufläche: Besonderes Wohngebiet gem. §4a BauNVO Zahl der Vollgeschosse: IV Grundflächenzahl : 0,7 Geschossflächenzahl : 2,4 Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Stadt Lüdenscheid.

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	16.05.1907 Errichtung Werkstatt-/Lagergebäude 24.08.2005 Umbau und Nutzungsänderung von Werkstatt und Lager in zwei Wohnungen Die beiden als Kellerräume genehmigten Räume im Kellergeschoss sind wohnlich ausgebaut und werden im Rahmen dieses Gutachtens als Mehrzweckräume bezeichnet und bewertet. Die Freifläche vor dem Gebäude ist als Stellplatzfläche für 2 Pkw genehmigt.
-----------------	--

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit:	Gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem Nachbargebäude "Liebigstraße 2"
Sonstige Rechte/Belastungen:	Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist die Nutzung der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude "Liebigstraße 2" aufgrund gemeinsamer tragender
------------	---

Bauteile mittels Baulast gesichert.

Die Vor- und Nachteile der Baulast gleichen sich aus sachverständiger Sicht aus, sodass diesbezüglich keine Wertanpassung erforderlich ist.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalschutzliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund:

Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc. wird unterstellt.

Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:

Die Immobilie wird nach Angabe des Eigentümers zur Zeit vollständig eigengenutzt.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Keine bekannt

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Zweifamilienhaus mit Flachdach bestehend aus teilausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk, Innenwände teilweise aus Leichtbauwänden
Decken:	Massive Betondecken als Stahlträger-Kappendecken oder als Stahlbetondecken
Treppen:	Massive Betontreppe zum Kellergeschoss, Stahltreppe zum Obergeschoss
Dächer:	Überwiegend massive Betondecken als Stahlträger-Kappendecke oder als Stahlbetondecke
Fassaden:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Faserzementplatten verkleidet
Dachflächen:	Flachdächer mit bit. Abdichtungen
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden manuell bedienbar.
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Bäder überwiegend mit keramischen Fliesen, Küchen mit Fliesenspiegeln
Deckenflächen:	Überwiegend gestrichen, teilweise mit Unterdecken verkleidet
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat- und Fliesenbeläge, teilweise Holzdielen und im Kellergeschoss teilweise ohne Oberboden. Dachterrasse mit Holzbelag.
Innentüren:	Überwiegend Funierholztüren mit Umfassungszargen
Heizungsinstallation:	Gasthermen in den Wohnungen, Beheizung über Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Über die Gasthermen
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung
Sanitärausstattung:	Je Wohnung ein Bad mit Waschtisch, Stand-WC und Dusche.
Baujahr:	ca. 1908
Brutto-Grundfläche:	ca. 177,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 114,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Keine
Einbaumöbel, Inventar:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküchen und sonstiges Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten. Bewegliche Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.
Nebenbauteile:	Dachterrasse, Lichtschächte
Nebengebäude:	Keine

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasserkanal
Befestigte Außenflächen:	Asphalt und Beton
Sonstige Außenanlagen:	Einfriedung aus Holz
Garten- und Grünanlagen:	Keine

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Zwei kleine Wohnungen mit individuellen Grundrissgestaltungen. Eingeschränkte Belichtungen, da fast alle Fenster nach Norden ausgerichtet sind. Große Dachterrasse für die Obergeschosswohnung. Zwei große Keller-/Mehrzweckräume für die Erdgeschosswohnung. Zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Keine Grün-/Gartenfläche vorhanden. Insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung. Insgesamt besteht eine einfache bis mittlere Vermietbarkeit und eine einfache bis mittlere Veräußerlichkeit der Immobilie.
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Energetische Verbesserungen wurden insbesondere hinsichtlich der Fenster, der Heizungsanlage und der Dachdämmung durchgeführt.

Baulicher Zustand:	Pflegerückstau und Schäden an den Außenanlagen und Lichtschächten. Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden an den Putzfassaden im Innenhof und im Keller-/Hausanschlussraum. Undichtigkeiten an der Dachterrasse und teilweise Feuchtigkeitsschäden in den darunterliegenden Innenräumen. Mängel an Bodenbelägen und der Haustechnik. Renovierungsrückstau in den Innenräumen und sonstige Kleinmängel am Innenausbau. Die Immobilie ist insgesamt in einem nur mäßig gepflegten Bauzustand.
Reparaturaufwendungen:	Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Erzielung der marktüblichen Erträge.
Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Nach Angabe des Eigentümers besteht ein Mangel an der Heizungsanlage im Obergeschoss.
Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit den Feuchtigkeitsschäden und asbesthaltige Materialien an Außenbauteilen.
Sonstiges:	Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich der Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen.

Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten. Die Rückwärtige Fassade und die Dachfläche über dem Obergeschoss konnten nicht eingesehen werden. Für diese Bauteile wird eine vergleichbare Ausstattung und ein vergleichbarer Bauzustand wie bei den besichtigten Bauteilen angenommen.

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Lüdenscheid
Gemarkungsname	= Lüdenscheid-Stadt
Ortsteil	= Tinsberg/Kluse
Bodenrichtwert (m ²)	= 160,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Besonderes Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	= III
Bauweise	= keine Angaben
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= 1,00
Grundstückstiefe	= keine Angaben
Grundstücksbreite	= keine Angaben
Grundstücksgröße	= keine Angaben

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass dieser ohne Anpassung übernommen wird.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	160,00 €/m²
Wertanpassungen:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert		160,00 €/m²
gerundet		160,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 108,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 108,00 m² * 160,00 €/m² = 17.280,00 €

BODENWERT INSGESAMT **17.280,00 €**
GERUNDET = **17.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland	=	108,00 m ² *	160,00 €/m ² =	17.280,00 €
-anzurechnende Erschließung	=	108,00 m ² *	0,00 €/m ² =	<u>0,00 €</u>

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT		17.280,00 €
GERUNDET	=	<u>17.000,00 €</u>

6.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen, ergeben würden.

Zur Ermittlung der Sachwerte sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren. Von diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Grundlage für die Bemessung der Herstellungskosten bilden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Der Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten bezieht sich auf bundesdurchschnittliche Baukosten einschließlich Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor zu berücksichtigen.

Der Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

6.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die die baulichen Anlagen aufgrund ihres Alters am Wertermittlungsstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

6.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Festlegung der Herstellungskosten erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der NHK 2010 und auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur.

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 2.13 Doppelhäuser, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 695,00 € - 800,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards und der sonstigen Eigenschaften ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	750,00	€/m²
12,00% Zuschlag Teilausbau Kellergeschoss	=	90,00	€/m²
5,00% Zuschlag Dachterrasse	=	37,50	€/m²
5,00% Zuschlag Geschosshöhen	=	37,50	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	915,00	€/m²
gerundet	=	920,00	€/m²

Sonstige Zu- bzw. Abschläge werden bei der jeweiligen Gebäudezeitwertermittlung durch entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt.

6.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude bei 80 Jahren.

ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt. Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall für das Wohngebäude ein "mittlerer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "9,50" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist über	80	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	9,50	Punkten ermittelt.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 aus -Anlage 2- zu entnehmen.

Restnutzungsdauer = 35,00 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Zweifamilienhaus

Brutto - Grundfläche 177,00 m²

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 920,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor	Zweifamilienhaus	=	1,05
Korrekturfaktor	Bauweise	=	1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor	Nordrhein-Westfalen	=	1,00
Korrekturfaktor	Ortsgröße	=	1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 966,00 €/m²
(einschl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr	2010	=	100,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		=	184,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.777,44 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.777,44 €/m ²	177,00 m ²	314.606,88 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Alter des Gebäudes fiktiv	=	45 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	35 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	56,25 %
56,25 % von 314.606,88 €		<u>-176.966,37 €</u>

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 137.640,51 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Lichtschächte	1.000,00 €	
insgesamt		1.000,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Keine	0,00 €	
insgesamt		0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	2.500,00 €	
Garten- und Grünanlagen	0,00 €	
Einfriedungen, Sonstiges	1.000,00 €	
insgesamt		<u>8.500,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		9.500,00 €
--	--	------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Zweifamilienhaus	137.640,51 €	
insgesamt		137.640,51 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>9.500,00 €</u>
--	--	-------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		147.140,51 €
---	--	--------------

Bodenwert insgesamt		<u>17.280,00 €</u>
----------------------------	--	--------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)		164.420,51 €
---	--	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden zur Sicherung der eingesetzten Restnutzungsdauer gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung, hier insbesondere die Feuchtigkeitsschäden insgesamt pauschal

-25.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Keine

0,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

139.420,51 €

GERUNDET

140.000,00 €

7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

7.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Wohnungen:

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an den Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischen Kreises vom 01.12.2023.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 4,28 €/m² bis 4,71 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Baujahres von 4,50 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die durchgeführten wertverbessernden Maßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes wird ein Zuschlag vorgenommen.

Die Vergleichsmietentabelle ist maßgeblich für den Mietwohnungsbau und nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der Nutzungsvorteile des Bewertungsobjektes gegenüber einer Wohnung im Mehrfamilienhaus ist ein Zuschlag auf die Grundmiete erforderlich.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften der Immobilie wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Wohnung Erd-/Kellergeschoss

Grundmiete	=	4,50 €/m ²
30% Zuschlag Modernisierungen	=	1,35 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,45 €/m ²
Zuschlag für Lüdenscheid	=	<u>0,27 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,57 €/m ²
gerundet	=	6,60 €/m ²

Wohnung Obergeschoss

Grundmiete	=	4,50 €/m ²
30% Zuschlag Modernisierungen	=	1,35 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,45 €/m ²
Zuschlag für Lüdenscheid	=	<u>0,27 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,57 €/m ²
gerundet	=	6,60 €/m ²

Nutzfläche Kellergeschoss

Grundmiete der Wohnungen	=	6,60 €/m ²
-33% Abschlag für Lage im Keller-		
geschoss	=	<u>-2,20 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	4,40 €/m ²
gerundet	=	4,40 €/m ²

Pkw-Stellplätze:

Für offene Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 20,00 € bis 30,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Stellplätze = 25,00 €/St.

7.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten je Wohnung	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten je Pkw-Stellplatz	=	25,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	13,75 €/jährlich je m ² Wohnfläche
Instandhaltungskosten je Pkw-Stellplatz	=	25,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse 1950 - 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00% mit einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Bauweise wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz = 2,30 %

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche EG/KG	49,00 m ²	6,60 €/m ²	323,40 €	3.880,80 €
Nutzfläche KG	23,00 m ²	4,40 €/m ²	101,20 €	1.214,40 €
Wohnfläche OG	42,00 m ²	6,60 €/m ²	277,20 €	3.326,40 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St.	25,00 €/St.	50,00 €	600,00 €
Fläche gesamt	114,00 m²			
Rohertrag monatlich			751,80 €	
Rohertrag jährlich				9.021,60 €

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

-Verwaltungskosten

Wohnungen	2,00 St. * 350,00 €/St.	=	-700,00 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St. * 25,00 €/St.	=	-50,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-750,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohn-/Nutzfläche	114,00 m ² * 13,75 €/m ²	=	-1.567,50 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St. * 25,00 €/St.	=	-50,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-1.617,50 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	9.021,60 € * 2,00 %	=	-180,43 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-180,43 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	= 28,24 %	-2.547,93 €
jährlicher Reinertrag		6.473,67 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

17.280,00 € * 2,30 % -397,44 €

Ertrag der baulichen Anlage

6.076,23 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,30 %

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Barwertfaktor 23,86

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

6.076,23 € * 23,86 144.978,85 €

Bodenwert insgesamt

17.280,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

162.258,85 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-25.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung

0,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

137.258,85 €

GERUNDET

137.000,00 €

8.0 VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 Baugesetzbuch** wird der **Verkehrswert** (Marktwert) 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Sachwert die Grundlage für den Verkehrswert, da hier die individuelle Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurde im Marktbericht 2024 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 165.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungszuschlag von ca. 15,0 % ermittelt. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Bauweise wird folgende Marktanpassung angesetzt:

vorläufiger Sachwert	164.420,51 €
10,00 % Zuschlag	<u>16.442,05 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	180.862,56 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-25.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>0,00 €</u>
--------------------------	---------------

Verkehrswert insgesamt	155.862,56 €
gerundet	<u><u>156.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Liebigstraße 2 A, 58511 Lüdenscheid

Gemarkung: **Lüdenscheid-Stadt**

Flur: **45**

Flurstück: **489**

wird zum Wertermittlungstichtag **16.10.2024**

festgesetzt mit **156.000,00 €**

in Worten: **ehundertsehsundfünfzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert = 17.000,00 €

Sachwert = 140.000,00 €

Ertragswert = 137.000,00 €

Verkehrswert = 156.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich = 9.021,60 €

Bodenwert = 1,88

Sachwert = 15,52

Ertragswert = 15,19

Verkehrswert = 17,29

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht eine Baulasteintragung (s. Anlage 7).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 5).

Altlasten:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 6).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 4).

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Keine vorhanden.

Gewerbebetrieb:

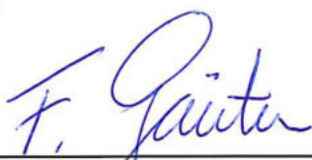
Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werte beweglicher Gegenstände:

Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, wurden nicht festgestellt.



Lüdenscheid, den 28.10.2024


Der Sachverständige

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 gemäß den Sachwertrichtlinien (SW-RL) Anlage 1 vom 5. September 2012.

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

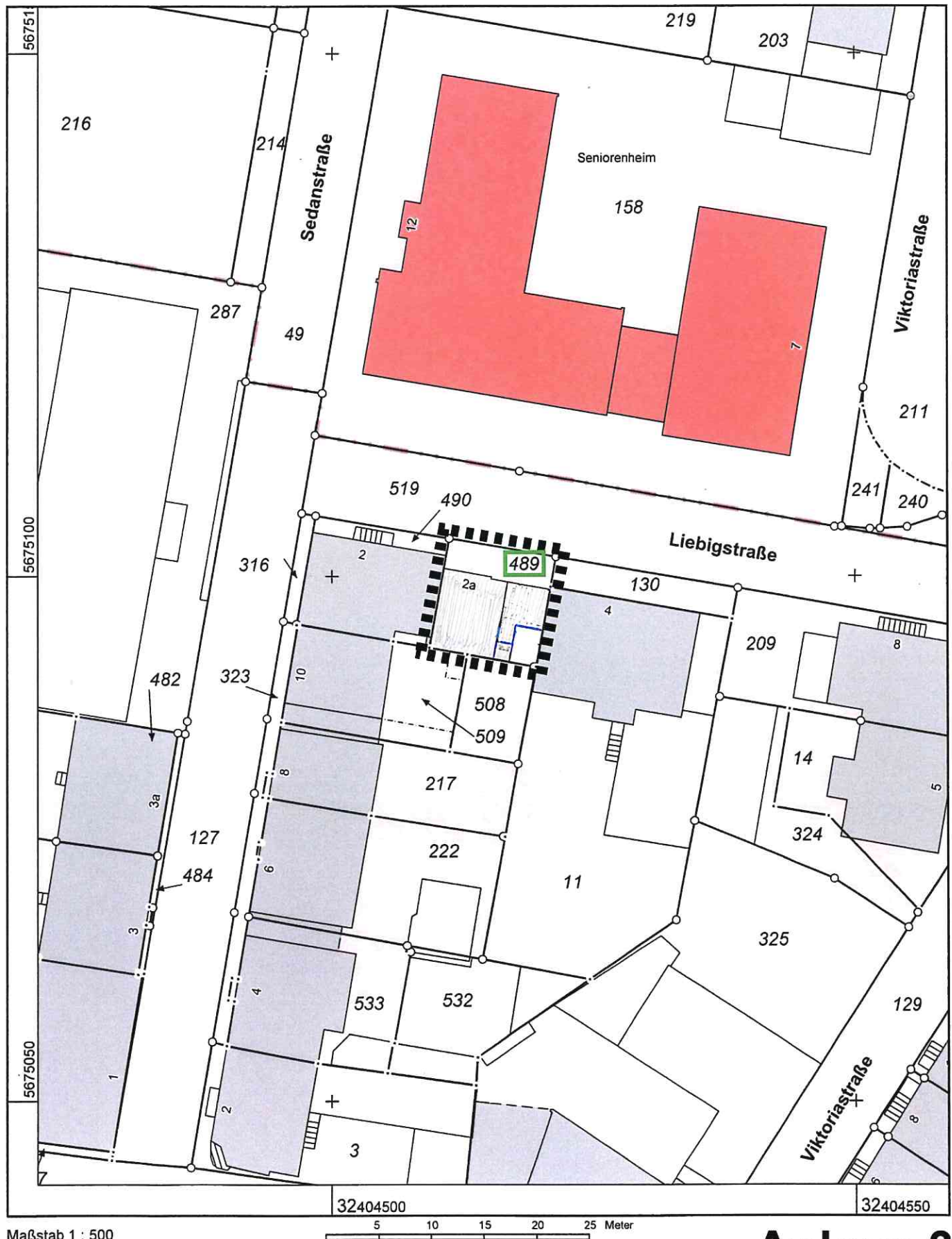
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.

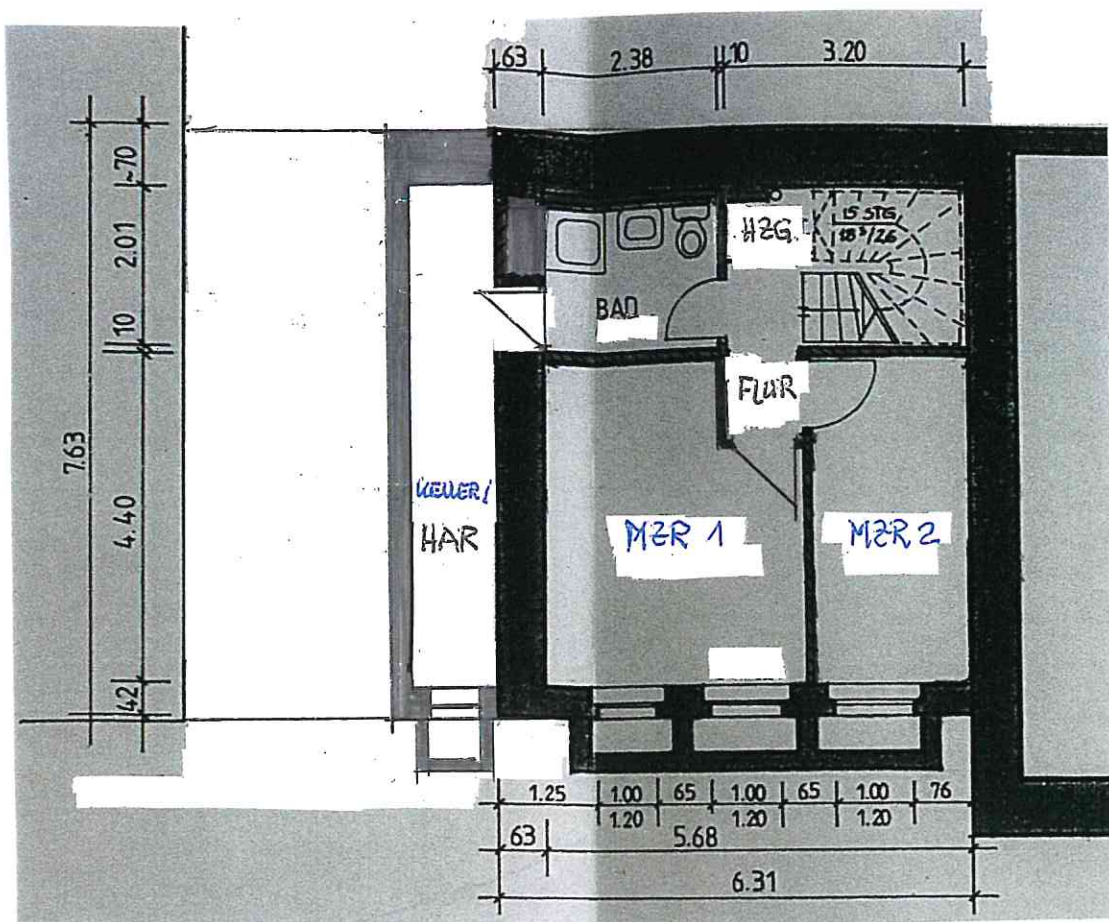
Flurstück: 489

Flur: 45

Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt

Liebigstraße 2 a, Lüdenscheid

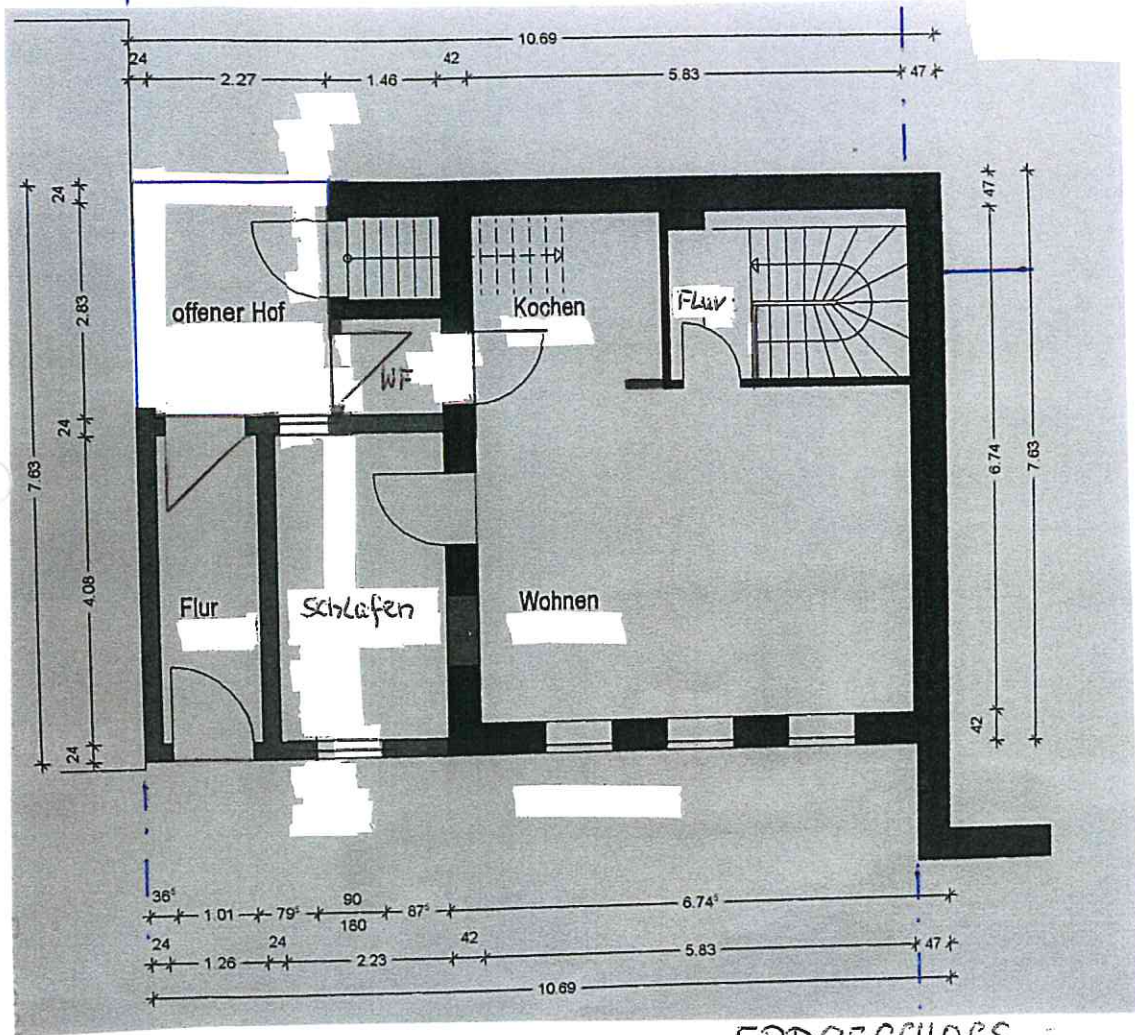




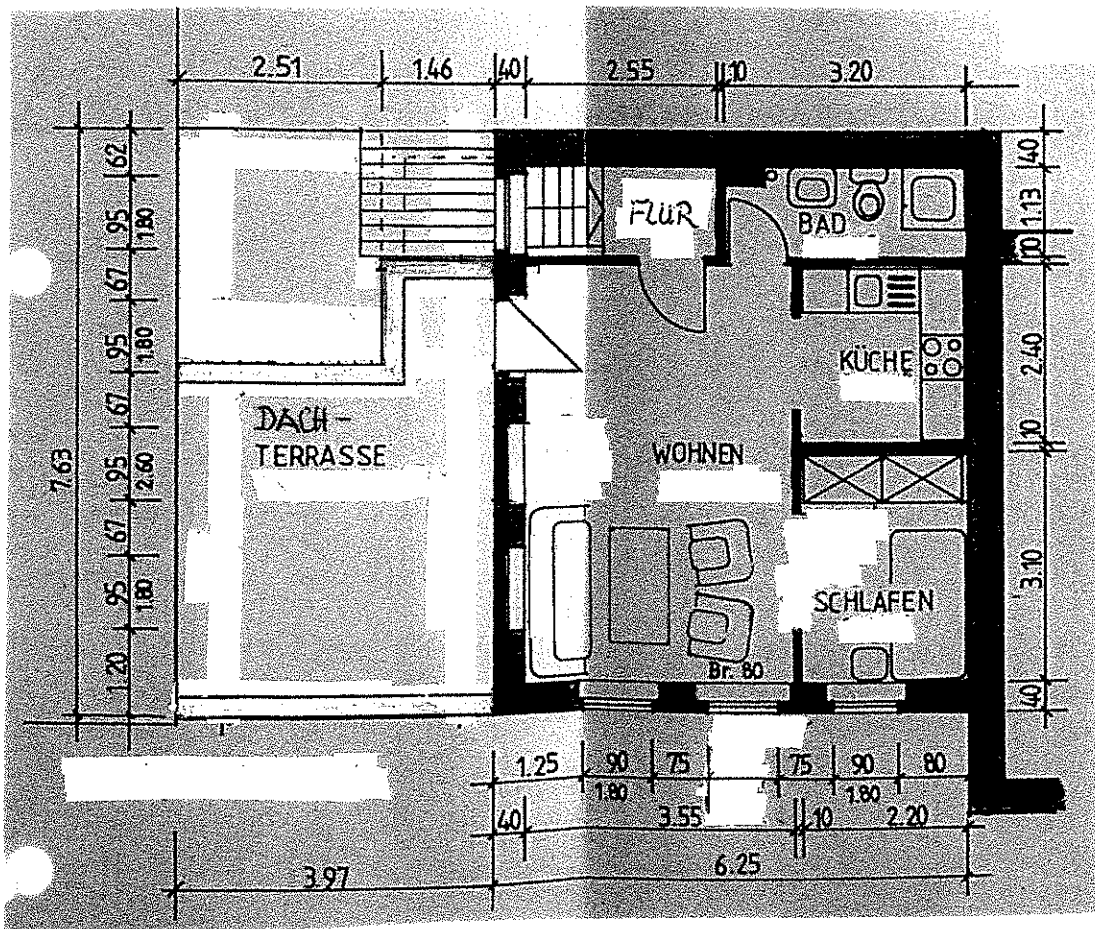
KELLERGEOSCHOSS

GRENZE

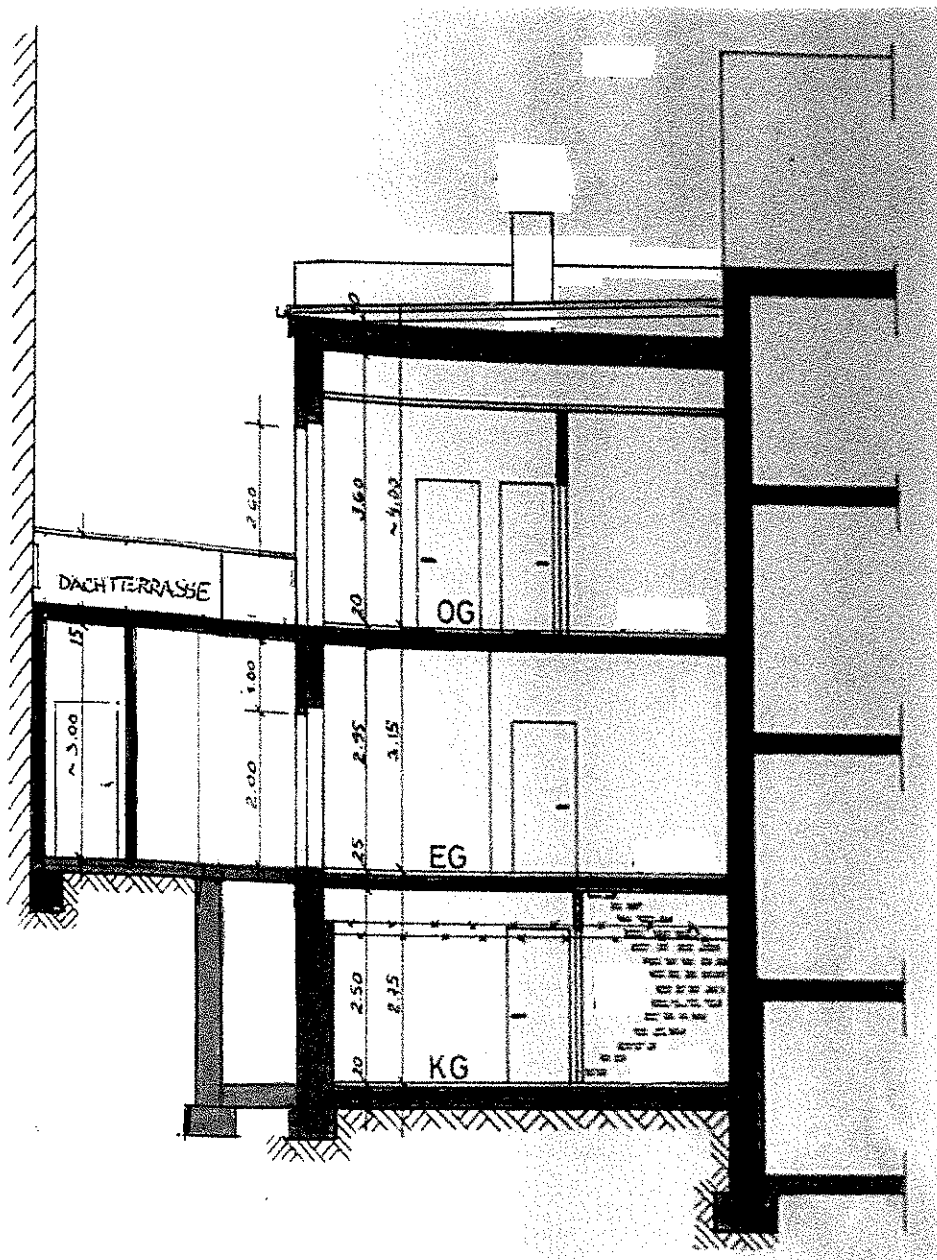
GRENZE



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT



1)
Objekt:
Zweifamilienhaus
Liebigstraße 2 A
58511 Lüdenscheid

Ansicht von der Straße



2)
Ansicht von der Straße



3)
Ansicht vom Innenhof
Fassade mit
Feuchtigkeitsschäden



4)
Ansicht vom Innenhof
Fassade mit
Feuchtigkeitsschäden



5)
Erdgeschoss:
Wohnen



6)
Kochen



7)
Schlafen



8)
Windfang mit
Feuchtigkeitsschäden



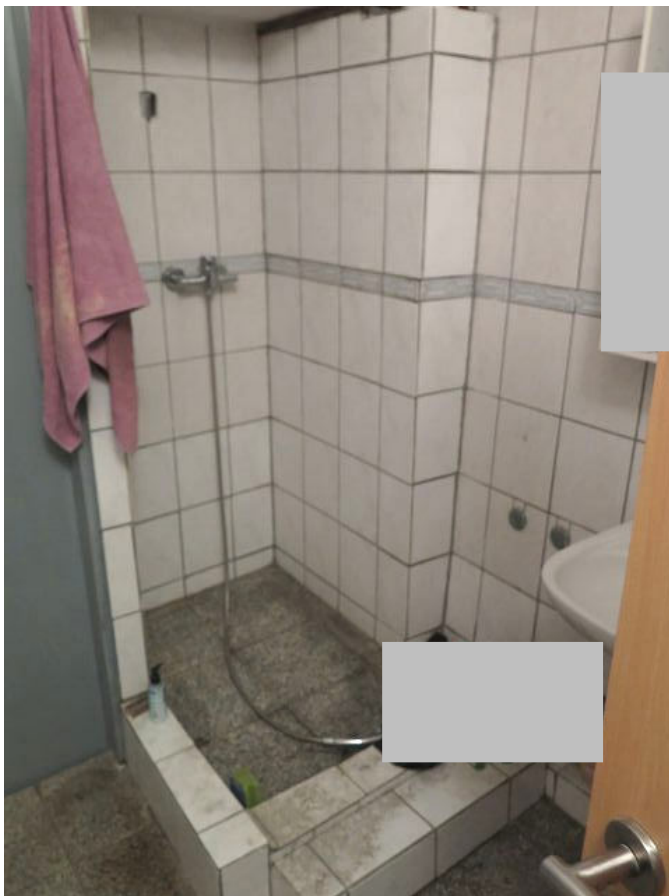
9)
Flur



10)
Kellertreppe



11)
Kellergeschoss:
Heizung im Treppenraum



12)
Bad



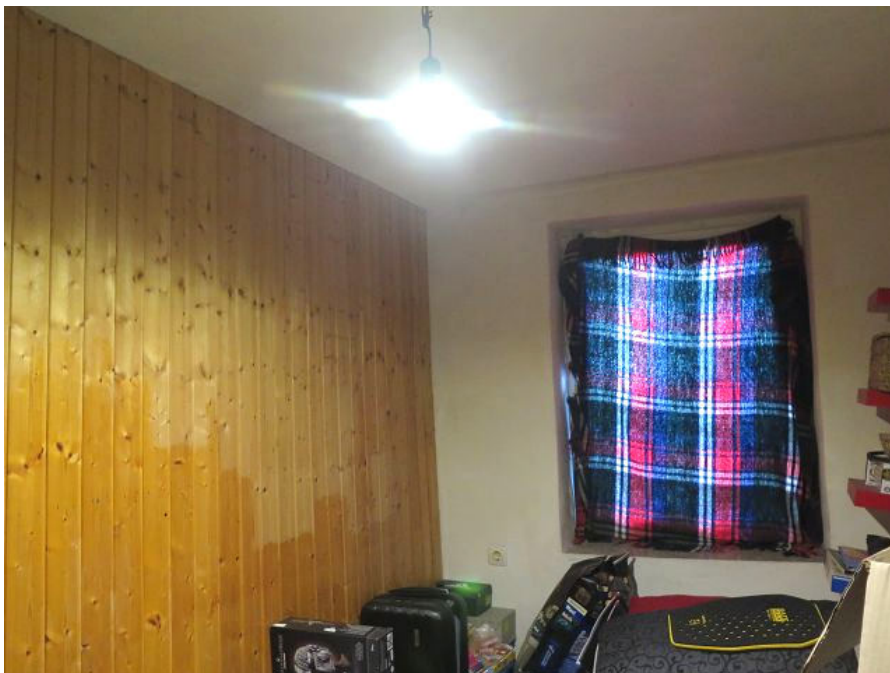
13)
Bad



14)
Keller/Hausanschluss-
raum



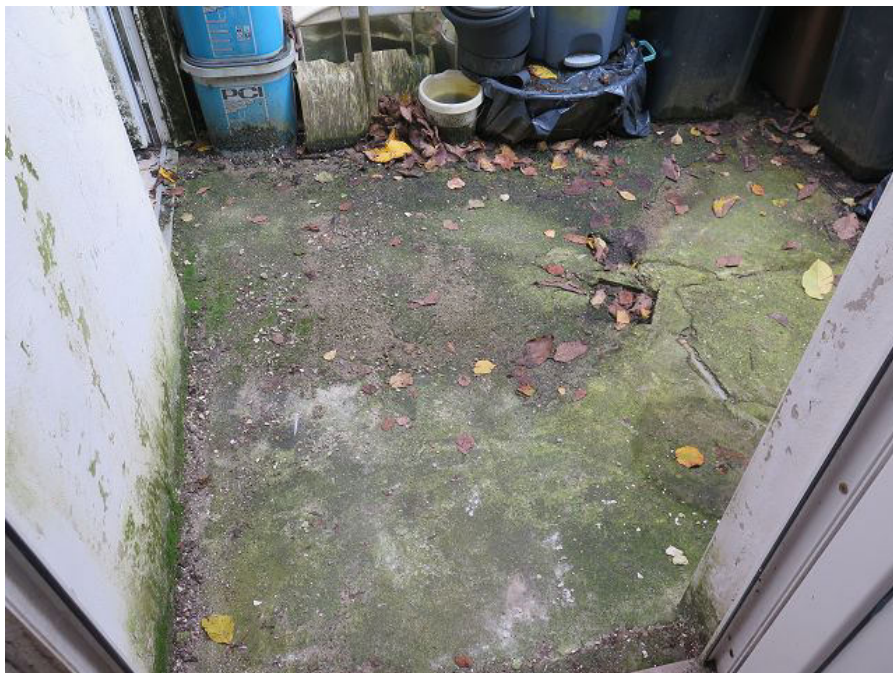
15)
Flur



16)
Mehrzweckraum 2



17)
Mehrzweckraum 1



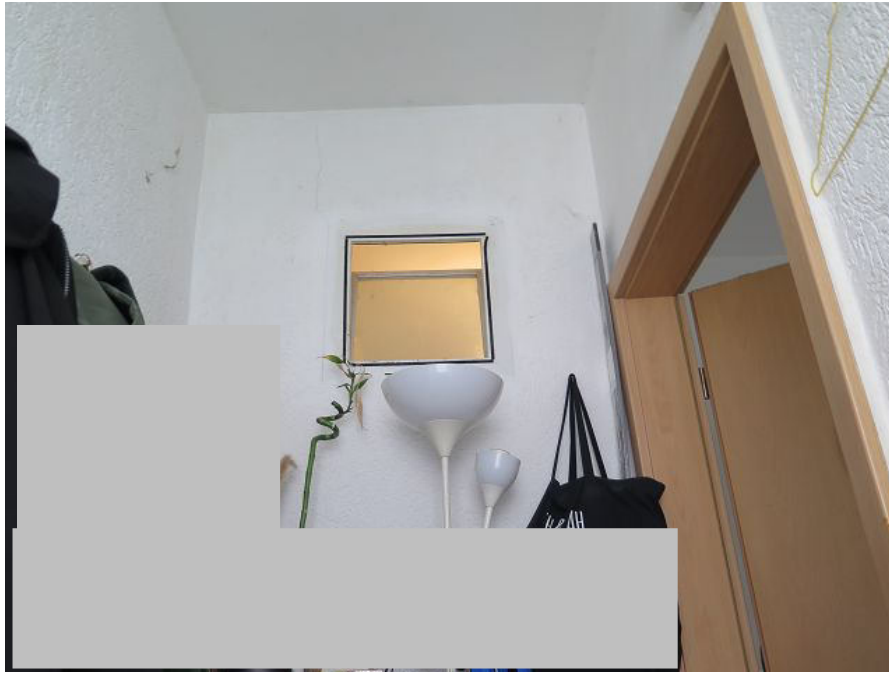
18)
Innenhof



19)
Treppe zum
Obergeschoss



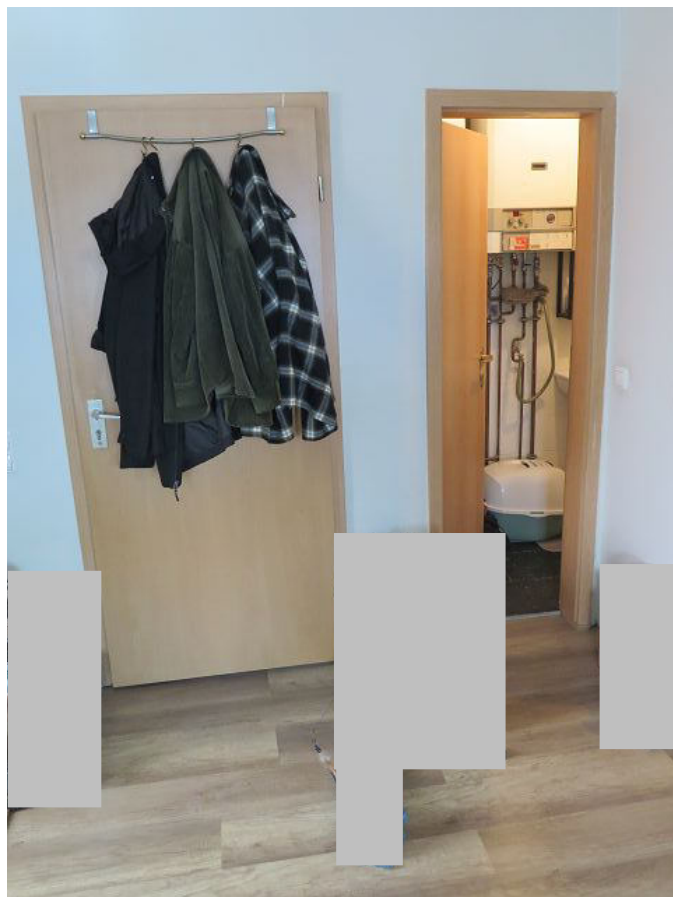
20)
Feuchtigkeitsschäden im
Treppenraum



21)
Obergeschoss:
Flur



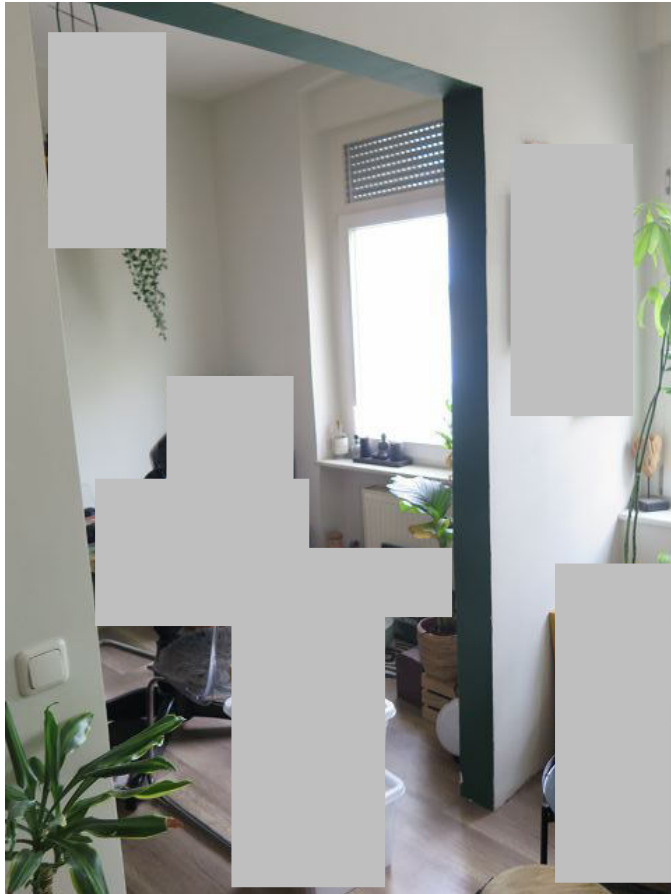
22)
Wohnen



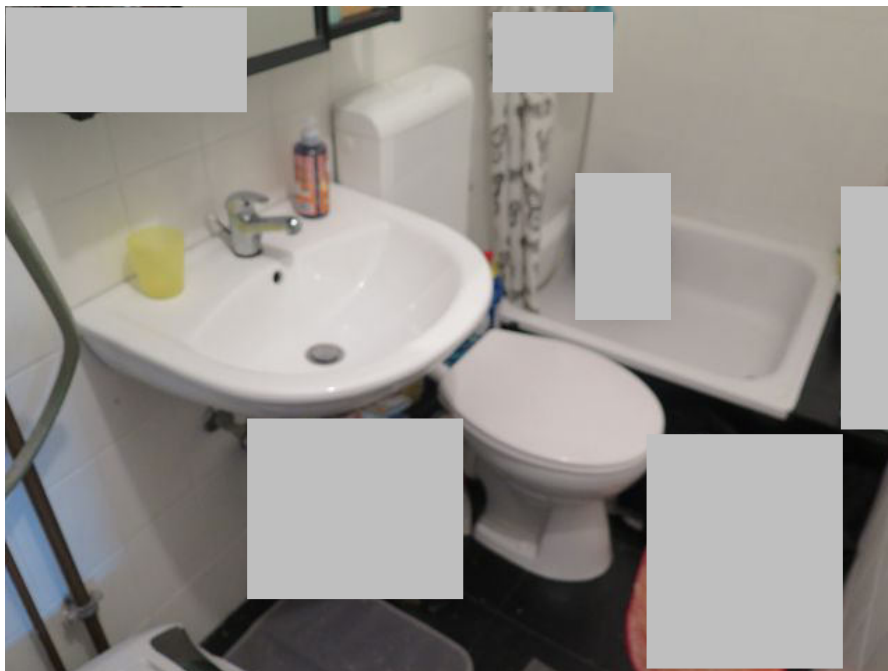
23)
Wohnen



24)
Küche



25)
Schlafen



26)
Bad



27)
Bad mit Gastherme



28)
Dachterrasse



29)
Blick von der
Dachterrasse auf die
Liebigstraße



30)
Dachfläche über der
Treppe zum
Obergeschoss