

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Daniel Naumann

Luisenstr. 11
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

Amtsgericht Lüdenscheid
Abteilung 012
Postfach 16 69

58505 Lüdenscheid

13.05.2024

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. 02351-56770, eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Auf'm Aul 20, 58513 Lüdenscheid



Geschäftsnummer:	012 K 013/23
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus, freistehend
Verkehrswert:	285.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Allgemeine Angaben	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	8
4.3.	Erschließungszustand	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
6.	Verkehrswertermittlung	17
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2.	Bodenwertermittlung	18
6.2.1.	Bodenrichtwert	18
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	19
6.3.	Sachwertermittlung	20
6.4.	Ertragswertermittlung	22
7.	Verkehrswert	25
8.	Anlagen	27
Anlage 1 - Literaturverzeichnis	27	
Anlage 2 - Massenberechnungen	28	
Anlage 3 - Bauzeichnungen	30	
Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises	34	
Anlage 5 - Fotodokumentation	35	

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 09.02.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Lüdenscheid gelegenen Grundstücks

Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 75, Flurstück 308,
Gebäude- und Freifläche, Auf'm Aul, Größe: 449 m²

eingetragen im Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 7874

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.03.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Freistehendes Einfamilienhaus.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	21.03.2024
Ortstermin	21.03.2024
Baujahr	ca. 1997

Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt insgesamt (EG und OG) ca. 132 m ² . Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist - ohne Baugenehmigung - zu Wohnzwecken ausgebaut, der Spitzboden wird als Stauraum genutzt. Die Nutzfläche im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss beträgt ca. 53 m ² .
Grundstücksfläche	449 m ²

Bodenwert	67.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre

Sachwert	285.000,00 €
Ertragswert	285.000,00 €
Verkehrswert	285.000,00 €

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Freistehendes Einfamilienhaus
Objektanschrift:	Auf'm Aul 20, 58513 Lüdenscheid
Tag der Ortsbesichtigung:	21.03.2024
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	21.03.2024
Auskünfte:	<p>Auszug aus dem Grundbuch von Lüdenscheid-Land Blatt 7874 vom 15.02.2024.</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte und Eigentüternachweis vom 29.02.2024.</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.02.2024.</p> <p>Auszug aus dem Altlastenkataster vom 25.04.2024</p> <p>Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.02.2024.</p> <p>Auskunft über Wohnungsbindung vom 14.03.2024.</p> <p>Grundstücksmarktbericht für die Stadt Lüdenscheid 2024.</p> <p>Planungsrechtliche Auskunft durch die Stadt Lüdenscheid vom 13.03.2024.</p>

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Brüninghausen, östlich der Innenstadt von Lüdenscheid gelegen.

Die Lage ist auf den nachstehend abgebildeten Auszügen aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Lüdenscheid
ca. 73.000 Einwohner

Lage: Die Entfernung zum Ortskern von Lüdenscheid beträgt ca. 7 km, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich nahe des Innenstadtbereichs von Lüdenscheid.

Eine Anschlußstelle an die Autobahn A45 (Lüdenscheid-Mitte) ist ca. 6 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich, fußläufig erreichbar, an der Versestraße.

Wohn- und
Geschäftslage:

Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, im näheren Umfeld ist auch Geschosswohnungsbau – sowohl Mietobjekte als auch Eigentumswohnungen nach Umwandlung von Mietobjekten - vorhanden.

Ein Kindergarten befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 5 km Entfernung im Ortsrandbereich von Lüdenscheid, Grundschulen und weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung, Behörden und Kreditinstitute sind im zentrumsnahen Bereich Lüdenscheids vorhanden.

Der Gutachterausschuss beschließt als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Bodenrichtwerte, die das Wertniveau im Stadtgebiet widerspiegeln. Für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) wird im Gebiet Brüninghausen ein Bodenrichtwertniveau in Höhe von 130 €/m² ausgewiesen, die Lagequalität wird mit „einfach“ angegeben. Bodenrichtwerte mit dem Qualitätsmerkmal mittel oder gut werden für Brüninghausen nicht ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem lt. Gutachterausschuss angegebenen Bodenrichtwert von 150 €/m². Die Wohnlagequalität ist demnach als „einfach bis mittel“ zu beurteilen. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

Stadtplan Lüdenscheid / Umfeld

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Auszug Stadtplan: Brüninghausen

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks (rot gekennzeichnet) ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur 75, Flurstück 308
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig, nahezu dreieckig
Grundstücksfläche:	449 m ²
Topografie:	Nahezu eben

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart:** Die Straße Auf'm Aul ist als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen. Verkehrsberuhigung wird durch Querschnittseinengungen erreicht, die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als Spielstraße ausgewiesen.
- Straßenausbau:** Die Straßenfläche ist asphaltiert, Straßenbeleuchtung ist vorhanden, Gehwege sind nicht vorhanden – die Straße ist in diesem Bereich als Spielstraße ausgewiesen.
- Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, werden Erschließungsbeiträge seitens der Stadt Lüdenscheid nicht mehr erhoben.
Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW werden nicht mehr erhoben.
- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen mit Frischwasser, Gas, Strom und Telefon sowie das Abwasser-Kanalnetz angeschlossen.
- Grundstücksgrenzen:** Gartengerätehaus, Carport und Saunahaus sind teilweise grenzständig errichtet. Mit dem Saunahaus wurde eine teilweise Überbauung des benachbarten Grundstücks vorgenommen. Nachstehend ein Luftbild, das die Situation verdeutlicht.



- Bodenverhältnisse:** Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Amt für Umweltschutz und Planung, ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.
Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.
Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid

Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 7874

Grundbuchlich

gesicherte Rechte: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Baulasten: Zu Lasten des Bewertungsobjekts sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 715 „Brüninghausen-Auf'm Aul“ mit folgenden Festsetzungen: Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet. Geschossflächenzahl 0,6 Grundflächenzahl 0,4, offene Bauweise, zulässige Anzahl der Vollgeschosse II. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 10.01.1994.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Lüdenscheid genommen. Die Bauvorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses erfolgte im April 1996. Die Fertigstellung ist nicht dokumentiert, sie wird mit dem Jahr 1997 angenommen. Errichtung eines Doppelcarports, beantragt und genehmigt im Jahre 2001.

Besonderheiten:

Das Nebengebäude „Gartengerätehaus“ wurde ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzabstands zum Nachbargrundstück errichtet.

Das Nebengebäude „Saunahaus“ wurde ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück und zusätzlich teilweise auf einem angrenzenden, fremden Grundstück errichtet.

Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist in der Bauakte keine Baugenehmigung vorhanden.

Der in den Bauzeichnungen ersichtliche Balkon ist nicht mehr vorhanden, lt. Eigentümer war die Holzkonstruktion marode.

Heiztherme und Warmwasserstandspeicher sollten gemäß Bauvorlage im Dachgeschoss installiert werden, wurden zum Ortstermin jedoch im Abstellraum (Erdgeschoss) vorgefunden. Zur Ableitung der Abgase und für die Frischluftzufuhr wurden Außenwandöffnungen angebracht.

Es wurde ein Schornstein zum Betrieb eines Kaminofens eingebaut. Hierzu sind keine Informationen in der Bauakte vorhanden.

In der östlichen Gebäudeaußenwand sollte gem. Bauzeichnung im Erdgeschoss eine Terrassentür mit den Maßen Breite 1,135m x Höhe 2,135m eingebaut werden. Vorhanden ist eine Tür mit einer Breite von ca. 1,730 m.

Wohnungsbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Lüdenscheid unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Wohnungsbindung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus.

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist (ohne Baugenehmigung) zu Wohnzwecken ausgebaut, der darüber befindliche Spitzboden ist nur als Stauraum nutzbar.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, freistehend
Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Nebengebäude: Doppelcarport, Gartengerätehaus und Saunahaus jeweils in Holzbauweise, eingeschossig.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Baujahr: 1997

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Mauerwerk, Putzoberfläche.

Innenwände: Nicht bekannt.

Geschossdecken: Massiv, Decke Dachgeschoss/Spitzboden als Holzbalkendecke.

Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt.

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Beton - Dachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Hauseingangstür: Beschichtete Leichtmetallkonstruktion mit Glaseinsatz, einflügelig.

Treppe: Offene Zweiholmtreppe, Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz, Handlauf aus Metall.

Böden:	EG: Flur, Küche, Bad und Abstellraum mit Fliesenbelag, Wohn-/Esszimmer mit Laminatboden. OG: Flur und Bad mit Fliesenbelag, Schlafräume mit Laminatböden. DG: Laminatböden, Flur und Bad mit Fliesenbelag
Wände:	Verputzt, tapeziert, gestrichen. EG: WC raumhoch verflies, Küche: teilweise Fliesenspiegel, teilweise Küchenrückwand aus Holz. OG: Bad raumhoch verflies DG: Bad an den senkrechten Wänden raumhoch verflies.
Decken:	Verputzt, tapeziert, gestrichen, im DG teilweise Paneeldecken.
Türen:	Holztüren, Holzzargen.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster und Fenstertüren mit Doppelverglasung, innenliegende Sprossen.
Installationen:	
Elektro:	Zeitgemäße, baujahrestypische Ausstattung, Zählerschrank/Sicherungen im Abstellraum EG
Sanitär:	EG: wandhängendes WC, Waschbecken (fehlt) OG: wandhängendes WC, Einbauwanne, Einbauduschtasse, 2 Waschbecken (fehlen) DG: wandhängendes WC, Einbauwanne, Waschbecken
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Bad OG und DG mit Röhrenradiatoren.
<u>Außenanlagen:</u>	Terrassenbereich südlich und östlich mit Plattenbelag, umlaufender Fußweg geschottert, Zierpflanzen in Beeten angelegt zur Straße, übriger Grundstücksbereich mit Rasenbewuchs und einzelnen Ziersträuchern und kleineren Bäumen. Flechtzaun grenzständig zum Nachbarn Auf'm Aul 18, Metall – Stabmattenzaun zur Straße.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Ausstattung ist „normal“. Gebrauchsspuren machen eine umfassende Renovierung erforderlich.

Zu Schäden am Haus befragt, wurden von einem der Eigentümer folgende Punkte benannt:

- einige Dachziegel sind geplatzt
- Heiztherme defekt, erneuerungsbedürftig
- Laminatböden in einigen Räumen erneuerungsbedürftig
- Undichtigkeiten an der Dusche im OG – Wasser läuft bis in den darunter liegenden Raum (Küche)
- es wird von mehreren Rohrbrüchen während der letzten 7 Jahre berichtet – konkret benannt wurden Wanne/Dusche im Dachgeschoss, Heizungsraum.

Die im Haus installierte Gastherme stammt aus dem Baujahr. Sie ist somit rund 27 Jahre alt und hat damit auch das Ende ihrer statistischen Lebenserwartung erreicht. Nach Auskunft der Eigentümer ist sie defekt und muss erneuert werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann nicht beurteilt werden ob eine Reparatur möglich ist. Es ist daher von Abbau und Entsorgung sowie einer Neuinstallation einer Heiztherme nach den Vorschriften des aktuellen Gebäude Energiegesetzes auszugehen.

Es ist auch zu prüfen, ob der Standort im Abstellraum des Erdgeschosses den entsprechenden Anforderungen genügt. Das Abgasrohr ist durch die Außenwand geführt, es endet nur wenige Zentimeter unter dem Dachüberstand. Eine permanente Außenluftzufuhr ist über eine Außenwandöffnung von lediglich etwa 10 cm Durchmesser offenbar nachträglich hergestellt worden. Es ist zwar ein Fenster im Raum vorhanden, das ist aber nicht permanent geöffnet. Es ist demnach zu prüfen, ob Abgasrohr und Frischluftzufuhr vorschriftsgemäß installiert sind, oder ob Änderungen erforderlich sind.

In den Sanitärbereichen Erdgeschoss und Obergeschoss fehlen die Waschbecken - insgesamt drei Stück. Ein Waschbecken konnte im Spitzboden verortet werden, es konnte aber nicht geprüft werden, ob dieses gebrauchstauglich ist.

Der Türdurchbruch im Erdgeschoss vom Flur zur Küche ist lediglich provisorisch verschlossen worden. Sofern dieser Durchbruch verschlossen bleiben soll, sind Nacharbeiten im Flur erforderlich, sofern der Durchbruch wieder geöffnet werden soll, ist eine Tür mit Zarge einzubauen.

Die Terrassentür im Wohnzimmer zur Ostseite wurde gegenüber der ursprünglichen Bauplanung um rund 60 cm verbreitert. Zu dieser Änderung sind in der Bauakte keine Informationen vorhanden.

Im Obergeschoss wurde der ursprünglich in Holzkonstruktion errichtete Balkon zur Südseite abgebrochen. An den bodentiefen Fenstertüren in den beiden Schlafzimmern, die ursprünglich den Zugang zum Balkon ermöglichten, fehlen entsprechende Absturzsicherungen.

Zum nachträglich eingebauten Schornstein zum Betrieb eines Kaminofens im Wohnzimmer sind in der Bauakte keine Prüf- und Genehmigungsunterlagen und/oder eine Abnahme durch den zuständigen Schornsteinfeger vorhanden.

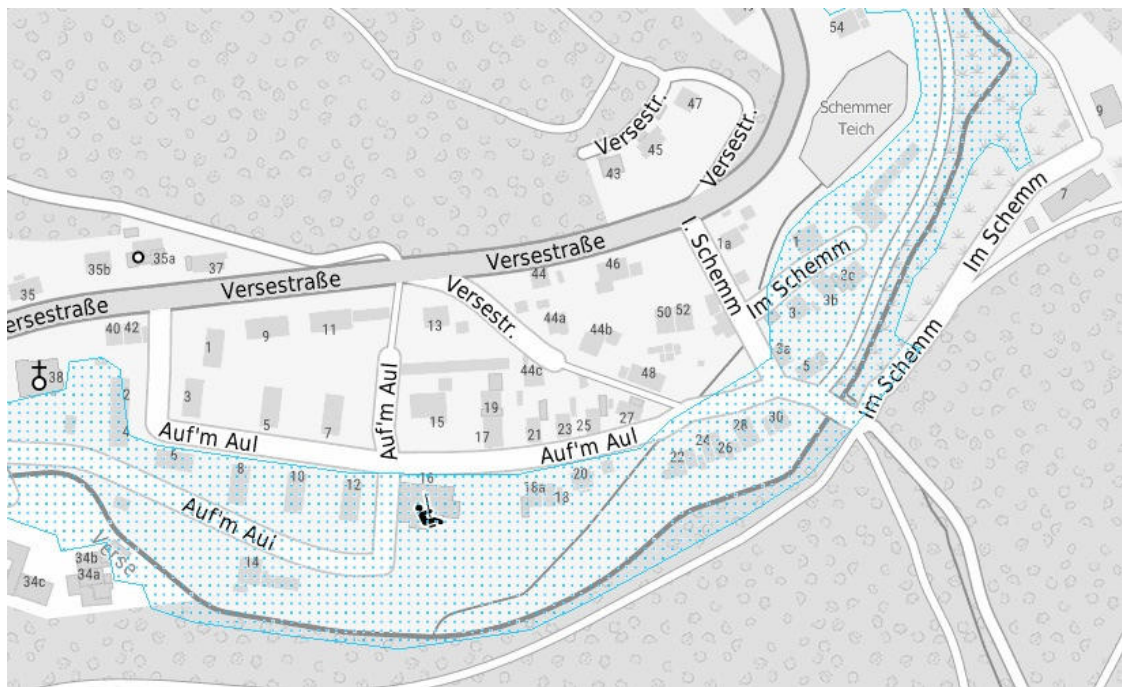
Die im Spitzboden sichtbare Dämmung der Dachunterseiten ist in erheblichem Umfang schadhaft und erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.
2. Die Heizungsanlage erneuerungsbedürftig.
3. Es sind Reparaturen der Dacheindeckung erforderlich.
4. Der Innenausbau ist in Teilen renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig.
5. Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.
6. Der nachträgliche Einbau eines Schornsteins zum Betrieb eines Kaminofens ist nicht genehmigt.
7. Nutzung und Zustand der Nebengebäude auf dem Grundstück sind zu berücksichtigen.

Zu 1: In Nordrhein-Westfalen werden Überschwemmungsgebiete von hochwassergefährdeten Gewässern rechnerisch ermittelt und durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt bzw. vorläufig gesichert.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet“. Berechnungsgrundlage ist dabei bundeseinheitlich ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Das Risikogebiet ist in nachstehender Abbildung mit einem blauen Punktraster gekennzeichnet:



Dieser Einschätzung nach ist der gesamte Bereich südlich der Straße Auf'm Aul statistisch gesehen innerhalb von 100 Jahren mindestens einmal von einem Hochwasserereignis vollständig betroffen. Somit auch das Bewertungsobjekt.

Der Flusslauf der Verse befindet sich in geringer Entfernung, der zugehörige Obergraben, der Verse gespeist wird, verläuft direkt an der Grundstücksgrenze.

Nach Informationen der Eigentümer wurde anlässlich des Hochwasserereignisses 2021 der gesamte, tiefer liegende Bereich zur Verse angrenzend überspült, das Wasser hat das Haus jedoch angabegemäß nicht erreicht.

Eine individuelle Wertminderung ist für die Lage der Immobilie im Überschwemmungsgebiet sachverständig als gerechtfertigt anzusehen, zumal infolge des Klimawandels mit einer künftig höheren Intensität und Häufigkeit zu rechnen ist.

Dieser Abschlag wird ermittelt aus Kaufpreisanalysen unbebauter Grundstücke, die von Überschwemmungsereignissen potenziell betroffen sind, der Kapitalisierung potentieller Versicherungsmehrkosten über die gesamte Restnutzungsdauer der Gebäude in Korrelation mit intersubjektiver Schätzungen durch Experten, die die Verkehrswertbeeinflussung von Objekten hochwassergefährdeten Gebieten in großem Umfang untersucht haben. Der Werteinfluss wird mit 15.000,00 € angenommen.

- Zu 2: Nach Auskunft eines der Eigentümer ist die im Haus vorhandene Heizungsanlage defekt und nicht reparabel. Sie muss erneuert werden.
Sofern eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, ist die neue Heizungsanlage mit mindestens 65% erneuerbaren Energien zu betreiben. Diese kommunale Wärmeplanung liegt in Lüdenscheid noch nicht vor. Es wird daher der Ersatz der defekten Heiztherme durch eine konventionelle Gastherme berücksichtigt und hierzu eine Wertminderung in Höhe von 6.000,00 € vorgenommen.
- Zu 3: Schäden an der Dacheindeckung waren anlässlich des Ortstermins nicht offenkundig und erkennbar. Es gibt jedoch keinen Grund, den Erklärungen der Eigentümer nicht zu folgen. Wenn diese angeben, dass einzelne Dachziegel gerissen oder beschädigt sind, wird das als gegeben hingenommen.
Es wird daher in Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen Schäden für diese Position eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.
- Zu 4: Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1997 errichtet. Die Bestandteile des Innenausbaus (Böden-, Decken- und Wandbekleidungen) stammen offenbar überwiegend aus diesem Baujahr und sind dementsprechend einem gebrauchsbedingten Verschleißprozess unterworfen. Dies wird im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.
Für die drei fehlenden Waschbecken im Erd- und Obergeschoss nehme ich eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500 € vor. Der lediglich provisorisch verschlossene Türdurchbruch im Erdgeschoss vom Flur zur Küche erfordert entweder Nacharbeiten im Flur oder die Reaktivierung dieses Durchgangs durch Einbau einer neuen Tür mit Zarge. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 500 € vorgenommen.
- Es wurde eine deutliche Verbreiterung für den Einbau einer größeren Terrassentür in der östlichen Außenwand vorgenommen. In der ursprünglichen Bauplanung war lediglich eine einflügelige Terrassentür mit einer Breite von ca. 1,13 m vorgesehen. In der Bauakte sind keine Informationen zu dieser Planänderung vorhanden. Es wird empfohlen, die fachgerechte Ausführung dieser Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung überprüfen zu lassen.
Der Balkon zur Gartenseite wurde abgebrochen, da die Holzkonstruktion angabegemäß marode war. Sofern der Balkon nicht neu aufgebaut wird, ist es erforderlich, eine Absturzsicherung an den beiden Balkontüren in den Schlafzimmern anzubringen. Eine Wertminderung wird hierzu nicht vorgenommen.
- Zu 5: Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist ohne entsprechende Baugenehmigung erfolgt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die nutzbare Fläche des Dachgeschosses daher lediglich als Nutzfläche bewertet, nicht als Wohnfläche. Es kann nicht beurteilt werden, ob der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist. Hierzu ist ein Bauantrag erforderlich. Die zuständige Behörde kann um fangreiche Nachweise – z. B. zum Brandschutz – verlangen und gegebenenfalls auch bauliche Änderungen fordern.
- Zu 6: Für den Einbau des Schornsteins zum Betrieb eines Kaminofens sind in der Bauakte weder Bauantrag/Genehmigung, noch eine Stellungnahme des zuständigen Schornsteinfegers zu finden. Ob dieser Schornstein genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Es können bauliche Änderungen angeordnet werden, schlimmstenfalls droht der Abbruch.
Ich nehme hierzu eine Wertminderung in Höhe von 1.000 € vor.

Zu 7: Das Saunahaus wurde grenzständig errichtet, zudem wurde das angrenzende, fremde Grundstück teilweise überbaut. Sowohl die Gebäudenutzung mit einem Aufenthaltsraum in einem grenzständig errichteten Gebäude als auch der Überbau des benachbarten Grundstücks sind nicht zulässig. Da das aus Holz errichtete Gebäude nach einem Wasserschaden einen erheblichen Schimmelbefall aufweist, wird im Rahmen dieser Wertermittlung vom Abbruch des Gebäudes ausgegangen. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 1.000 € vorgenommen. Ein Lagergebäude (Gartengerätehaus) in dieser Größe an der Grundstücksgrenze ist zulässig.

Im Rahmen der Wertermittlung werden somit in allen Verfahren "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Höhe von 25.000,00 € berücksichtigt.

Hinweis:

Die jeweils angesetzte Wertminderung als überschlägig ermittelter Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt wurden.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, daß Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Außerdem wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten durchgeführt, da Einfamilienhäuser gelegentlich auch vermietet werden und der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet hat.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens steht kein Datenmaterial zur Verfügung, Immobilienrichtwerte für freistehende Einfamilienhäuser werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht durchgeführt werden.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Vergleichskaufpreise aus dem näheren Umfeld sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als daß der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt (§ 16 in Verbindung mit § 6 ImmoWertV).

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen.
Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024

150,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Allgemeine Wohngebiete
Geschosszahl	-	II
Geschossflächenzahl	-	0,6
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Beitragszustand	-	Erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 definiert.

Die wertrelevante GFZ des Bewertungsobjektes ergibt sich aus dem Quotient der vorhanden, wertrelevanten, Geschossfläche zur Grundstücksfläche und wird mit rund 0,5 ermittelt. Die Abweichung kann aufgrund Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Der Bodenwert wird daher wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche: 449 m²

Bodenrichtwert: 150,00 €/m² x 449 m² = 67.350,00 €

Bodenwert: 67.350,00 € rd. **67.000,00 €**

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis-Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen, im vorliegenden Bewertungsfall gibt es keine derartigen Bauteile, die als wertrelevant zu berücksichtigen wären.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und mit 80 Jahren angenommen.

Das zu bewertende Gebäude wurde ca. im Jahre 1997 errichtet, die Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 53 Jahre.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt, die auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten – Lagerschuppen/Carport bleiben aufgrund des baulichen Zustands unberücksichtigt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		251,00 m ²	
Gebäudetyp	2.31		
Gebäude- Standardstufe		3	
NHK 2010		776,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			194.776,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag			
gem. Baupreisindex Faktor:		1,813	353.128,89 €
in der BGF nicht erfasste Bauteile			
Herstellungswert			<u>353.128,89 €</u>
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre			
Restnutzungsdauer geschätzt 53 Jahre			
Alterwertminderung linear		33,75%	<u>-119.181,00 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			233.947,89 €
Wert der Außenanlagen zu 5% des Gebäudezeitwertes			11.697,39 €
Bodenwert:			<u>67.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert			<u>312.645,28 €</u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für „freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der ermittelte vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den vorläufigen Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.

Sachwertfaktoren wurden durch den Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid für freistehende Einfamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € und einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 230 €/m² ist ein Marktanpassungszuschlag von 2% vorzunehmen – der Sachwertfaktor beträgt demnach 1,2. Der vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt wurde mit rd. 313.000,00 € ermittelt, allerdings beträgt der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Bodenrichtwert 150,00 €/m². Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,99 gewählt.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert		312.645,28 €
Sachwertfaktor	0,99	309.518,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-25.000,00 €</u>
Sachwert		284.518,83 €
		rd. 285.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Einfamilienhäuser werden gelegentlich auch zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben.

Der Gutachterausschuss stellt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Daher wird zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses zusätzlich zur Sachwertermittlung die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das zu bewertende Gebäude wurde ca. im Jahr 1997 errichtet, die Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 53 Jahre.

Ermittlung des Rohertrages

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vermietet. Es wird von den gegenwärtigen Eigentümern nicht mehr genutzt und ist bereits weitgehend geräumt.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für frei finanzierten, nicht preisgebunden Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V., Hagen nebst angeschlossenen Vereinen sowie im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Düsseldorf organisierte, örtliche Mietervereine.

Der Mietspiegel differenziert nach der Qualität der Wohnlage, der objektbezogenen Ausstattung sowie dem Baujahr.

Es wird eine einfache bis mittlere Wohnlage angenommen und die Baujahresgruppe 1995 bis 2001 gewählt. Für die Stadt Lüdenscheid kann ein Zuschlag von 0,32 €/m² verlangt werden, zusätzlich nimmt der Gutachterausschuss einen weiteren Zuschlag von 10% vor. Zur Wahrung der Modellkonformität wird dieser Zuschlag ebenfalls berücksichtigt.

Es ergibt sich ein mittleres Mietpreinsniveau von 7,23 €/m². Für die Vorteile, die das Wohnen im Einfamilienhaus bietet, wird ein weiterer Zuschlag von 0,27 €/m² berücksichtigt.

Für die bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnfläche von rd. 132m² wird somit eine Kaltmiete von 7,50 €/m² angenommen, für die Nutzfläche im Dachgeschoss wird eine Kaltmiete von 3,50 €/m² angenommen. Für die 2 Stellplätze im Doppelcarport wird eine monatliche Miete von jew. 20,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) wurde zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze seitens des Gutachterausschusses die Anlage 3 zur ImmoWertV zugrunde gelegt. Für diese Ertragswertermittlung werden die genannten Bewirtschaftungskosten ebenfalls verwandt.

Die Verwaltungskosten werden mit 344,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Gebäudealters mit 13,50 € je m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 - 2009 ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 2,7 % abgeleitet. Die Standardabweichung wird mit 0,6 angegeben. Für die folgende Ertragswertermittlung wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angenommen.

Ertragswertermittlung

Wohnfläche EFH	132 m ² x	7,50 € =	990,00 €	
Nutzfläche DG	53 m ² x	3,50 € =	185,50 €	
Stellplätze Carport	2 x	20,00 € =	<u>40,00 €</u>	
Jahresrohertrag		12 Monate x	1.215,50 € =	14.586,00 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten	1 x	344,00 € =	344,00 €	
Instandhaltungskosten	185 m ² x	13,50 € =	2.497,50 €	
Verw./Instandh. Carport		pauschal	254,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	14.586,00 € =	<u>291,72 €</u>	
			3.387,22 € =	<u>-3.387,22 €</u>
				11.198,78 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		67.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz		3,00%		<u>-2.010,00 €</u>
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
				9.188,78 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	53 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,0% und Restnutzungsdauer 53 Jahre:	26,37			
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				242.353,98 €
zzgl. Bodenwert				<u>67.000,00 €</u>
				309.353,98 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale				<u>-25.000,00 €</u>
Ertragswert				284.353,98 €
				rd. 284.000,00 €

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 285.000,--€ ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 285.000,--€ ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid veröffentlicht Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres, vergleichendes, Verfahren wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungstichtag standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss ermittelt wurden.

Für beide Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren bestätigt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

Aufgrund der Wohnlage des Bewertungsobjektes werden Marktteilnehmer vorwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung zum Erwerb motiviert sein, der Aspekt der Kapitalanlage und Renditeerzielung dürfte eher nachrangig sein.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird deshalb ausschließlich der Sachwert herangezogen.

Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Auf'm Aul 20, 58513 Lüdenscheid,

Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 7874
Gemarkung: Lüdenscheid-Land
Flur: 75, Flurstück 308

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 mit rd.

285.000,-- €

In Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 13.05.2024

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) ImmoWertV u. A. | Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung
des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)
13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) AGVGA NRW | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW, Stand
6/2016
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW,
Stand 6/2016 |
| (4) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (5) Gerhard Heix | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,
DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013 |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,
Umnutzung, 24. Auflage 2020 |
| (7) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung |
| (8) Schwirley / Dickersbach | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-
wertgutachten. 3. Auflage 2017 |
| (9) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und Belei-
hungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017 |

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen gem. II. BV

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft.

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen	4,24 m x	8,99 m	=	38,12 m ²	
-	0,46 m x	0,46 m	=	-0,21 m ²	= 37,91 m ²
Abstellraum	3,51 m x	2,01 m	=	7,06 m ²	
WC	2,20 m x	1,51 m	=	3,31 m ²	
Diele	1,33 m x	3,64 m	=	4,82 m ²	
+	2,01 m x	1,60 m	=	3,22 m ²	= 8,03 m ²
Küche	3,64 m x	3,01 m	=	10,94 m ²	
Gesamt:					67,25 m ²

Obergeschoss

Eltern	3,70 m x	3,61 m	=	13,36 m ²	
Bad	2,96 m x	3,62 m	=	10,72 m ²	
Flur	2,01 m x	1,90 m	=	3,82 m ²	
	2,01 m x	1,00 m x 0,50	=	1,01 m ²	= 4,82 m ²
Kinder 1	4,76 m x	4,25 m	=	20,21 m ²	
-	1,60 m x	1,00 m x 0,50	=	-0,80 m ²	
-	0,46 m x	0,46 m	=	-0,21 m ²	= 19,19 m ²
Kinder 2	4,11 m x	4,25 m	=	17,45 m ²	
-	1,60 m x	1,00 m x 0,50	=	-0,80 m ²	= 16,65 m ²
Gesamt:					64,74 m ²
Wohnfläche gesamt:					131,99 m²

Dachgeschoss:

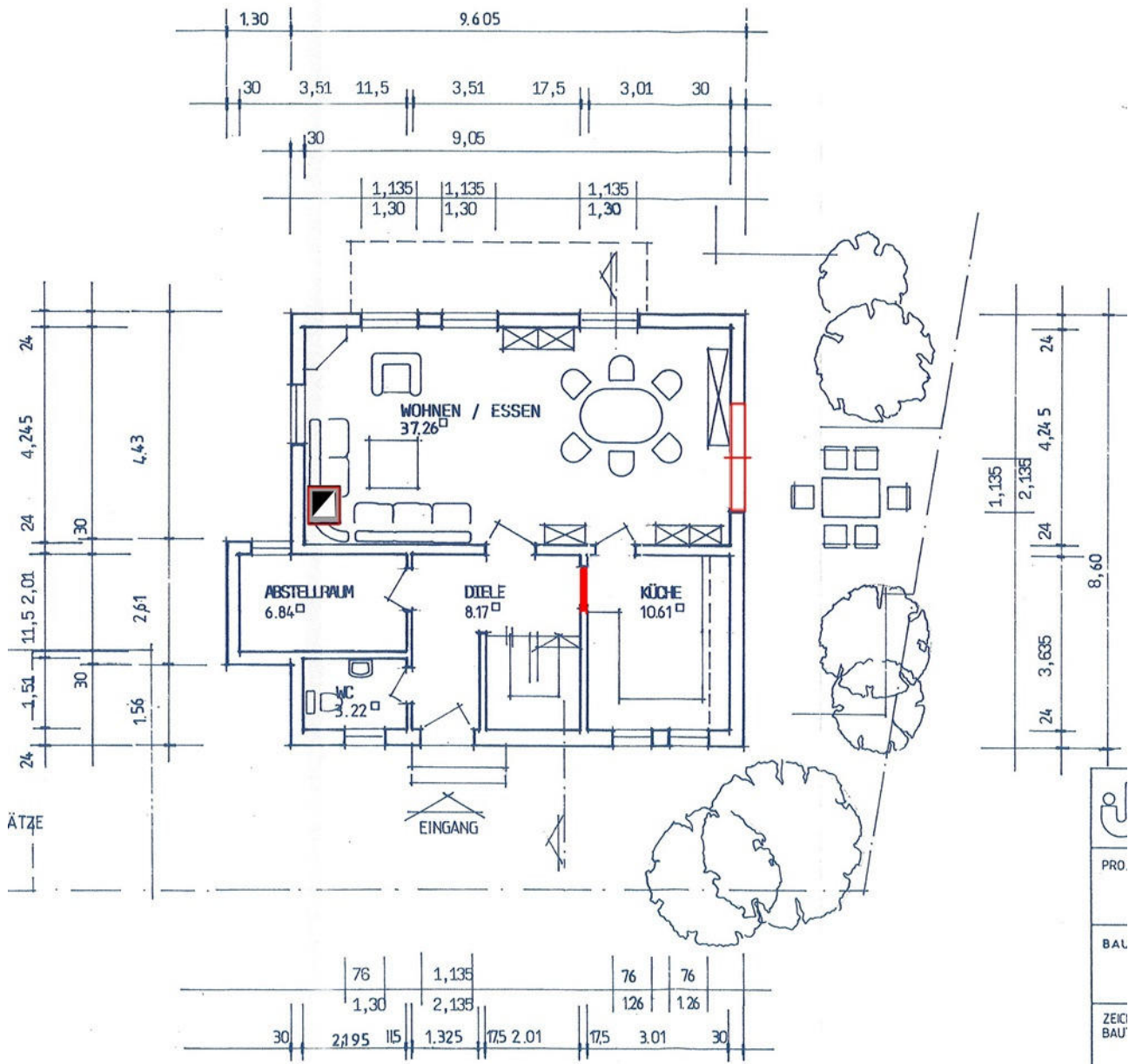
Raum 1	7,45 m x	3,65 m	=	27,19 m ²	
-	0,46 m x	0,46 m	=	-0,21 m ²	
-	0,30 m x	3,65 m	=	-1,10 m ²	
-	1,20 m x	3,65 m x 0,50	=	-2,19 m ²	= 23,70 m ²
Raum 2	5,32 m x	2,90 m	=	15,43 m ²	
+	2,16 m x	4,37 m	=	9,44 m ²	
-	0,30 m x	5,10 m	=	-1,53 m ²	
-	1,20 m x	5,10 m x 0,50	=	-3,06 m ²	= 20,28 m ²
Flur	2,15 m x	1,65 m	=	3,55 m ²	
Bad	2,76 m x	1,45 m	=	4,00 m ²	
	0,50 m x	0,80 m	=	0,40 m ²	
	1,45 m x	0,50 m	=	0,73 m ²	
-	1,45 m x	0,30 m	=	-0,44 m ²	
-	1,45 m x	1,10 m x 0,50	=	0,80 m ²	= 5,49 m ²
Gesamt:					53,01 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss:					53,01 m²

Ermittlung der Bruttogrundfläche

EG	9,61 m x	8,60 m =	82,60 m ²	
	+	2,61 m x	1,30 m =	<u>3,39 m²</u> = 86,00 m ²
OG	9,61 m x	8,60 m	=	82,60 m ²
DG	9,61 m x	8,60 m	=	<u>82,60 m²</u>
Gesamt:				251,20 m²

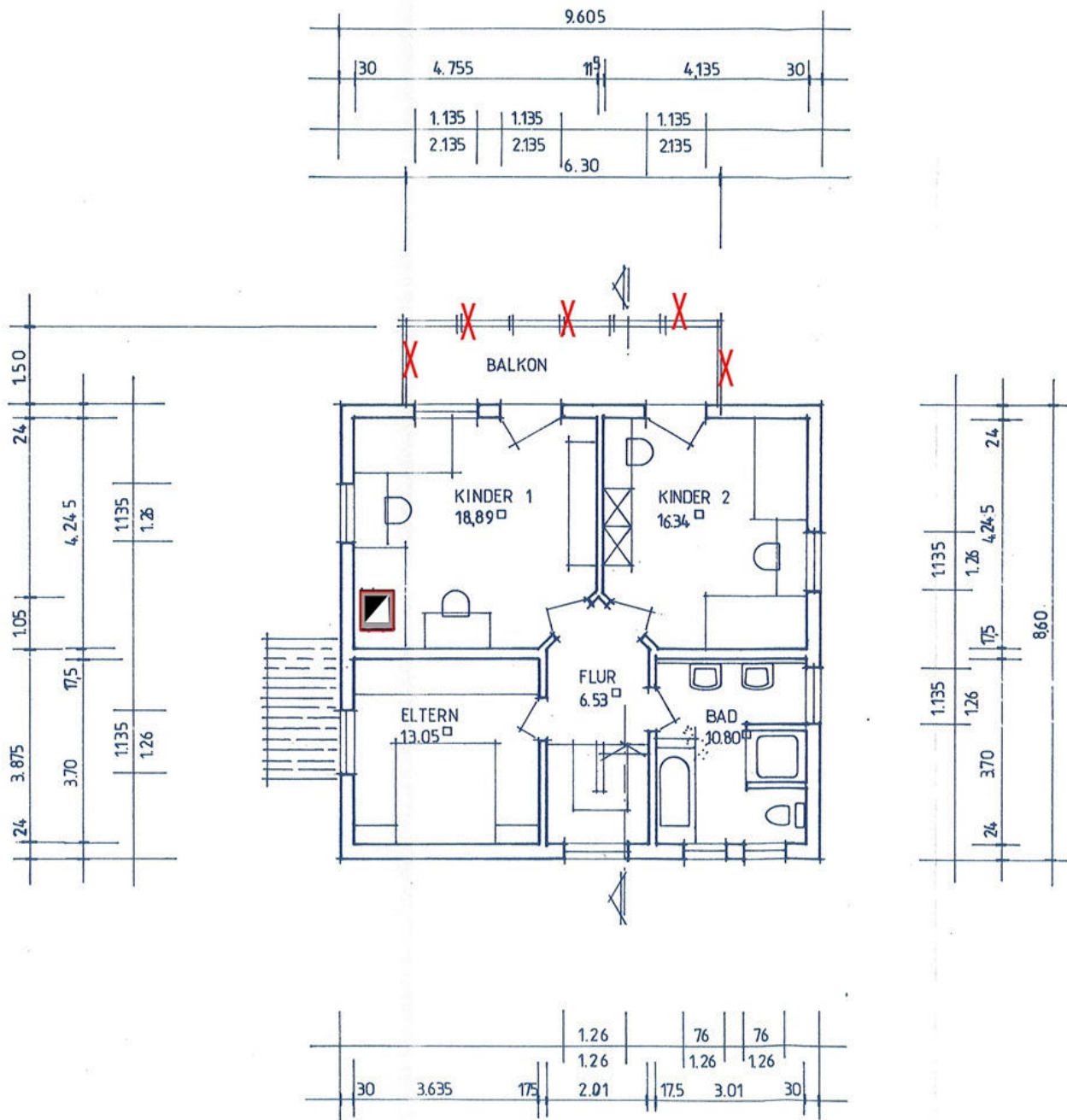
Anlage 3 - Bauzeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



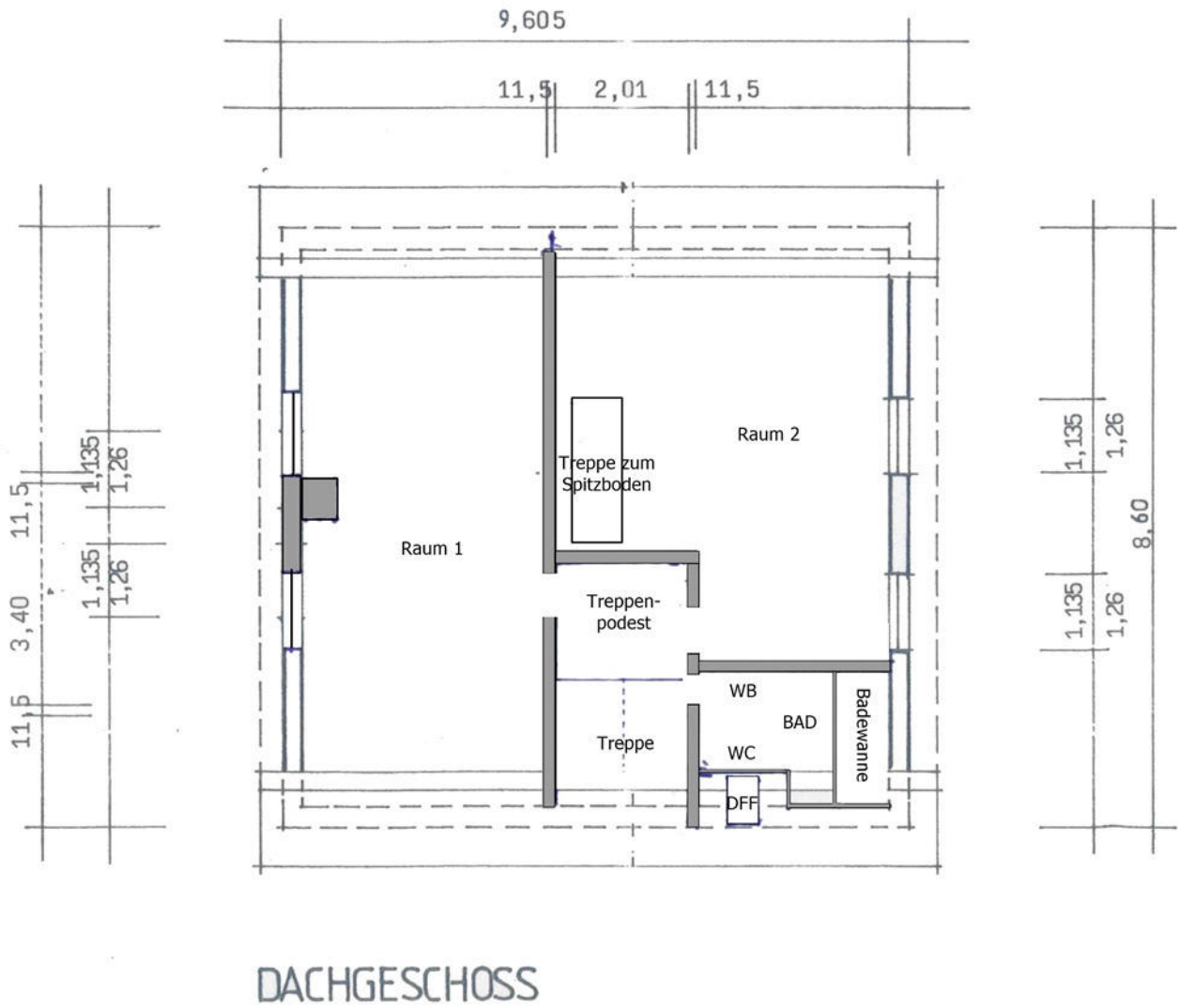
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



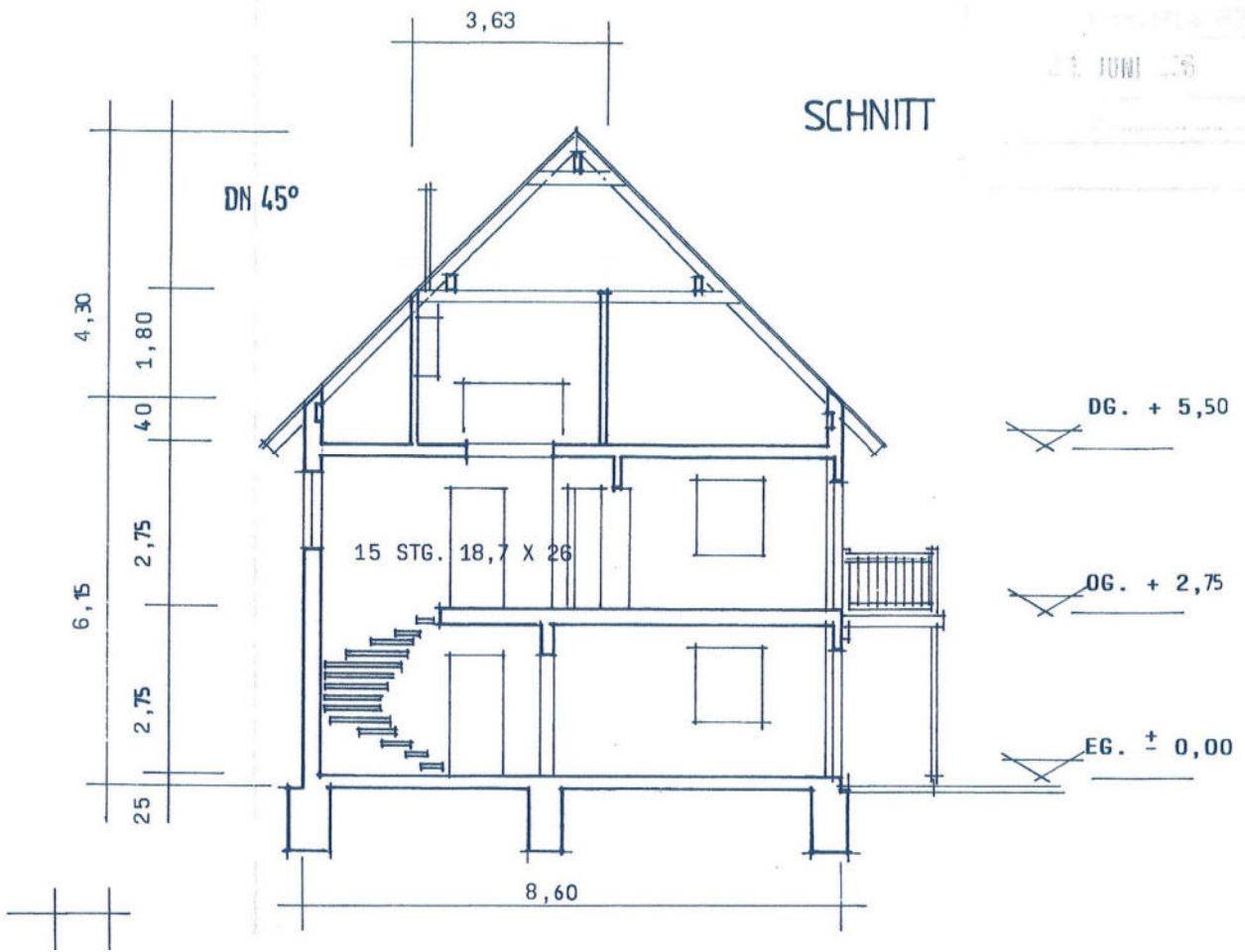
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Schnittzeichnung



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Anlage 5 - Fotodokumentation

Ansicht Straßenseite - Norden



Ansicht Nordwesten



Ansicht von Nordosten mit Doppelcarport



Ansicht Gartenseite - Süden



Vorgarten



Auskragender Teil des Abstellraums im EG – rechts die Öffnung für die Frischluftzufuhr, links das aus der Außenwand ragende Abgasrohr.



Gartengerätehaus rechts, Saunahaus links



Terrassenbereich Westseite



Gartengrundstück



Holzlager hinter dem Carport



Verlauf Obergraben an der Grundstücksgrenze



Verse im Hintergrund, Zufluss
Obergraben in Richtung Wohn-
haus.



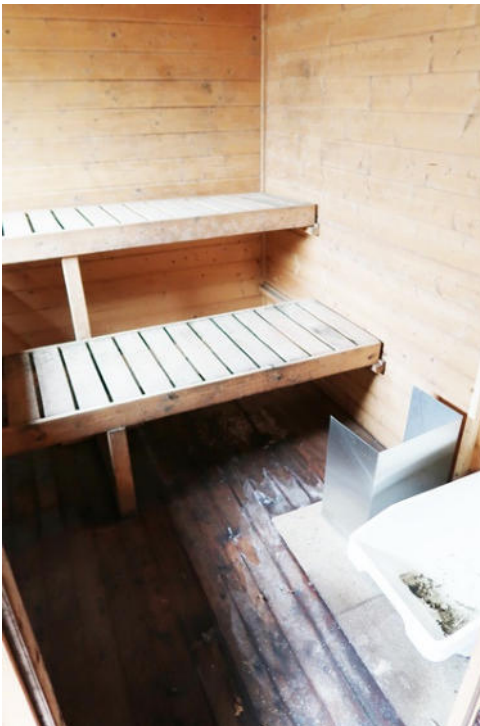
Gartengerätehaus



Saunahaus



Vorraum zur Sauna – links im Bild der Zugang zur Sauna mit Vollglastür.



Mit Schimmelbefall stark kontaminierter Saunabereich.



Wohnzimmer/Esszimmer



Wohnzimmer/Esszimmer, Schornstein im Hintergrund, Kaminofen nicht vorhanden.



Küche



Verschlossene Türöffnung zu Küche vom Flur aus gesehen.



Treppe EG/OG



Abstellraum mit Hausanschlüssen
und Gebäudetechnik.



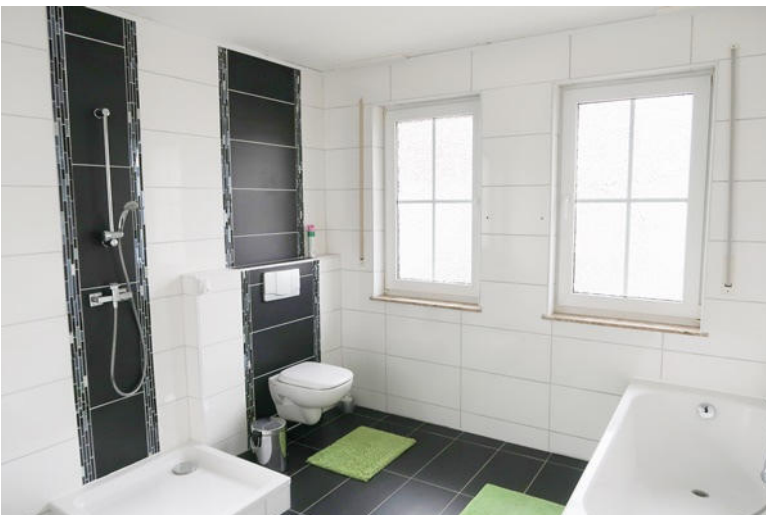
Zählerschrank mit Sicherungen



Hausanschlüsse Gas / Wasser



Gäste-WC im Erdgeschoss.



Bad im Obergeschoss



Einbauwanne – Bad im OG



Bad im OG – fehlende Waschbecken.



Obergeschoss – „Kinder 1“ mit nachträglich eingebautem Schornstein im Hintergrund links.



Leitungsführung zur Versorgung des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses mit Heizenergie.



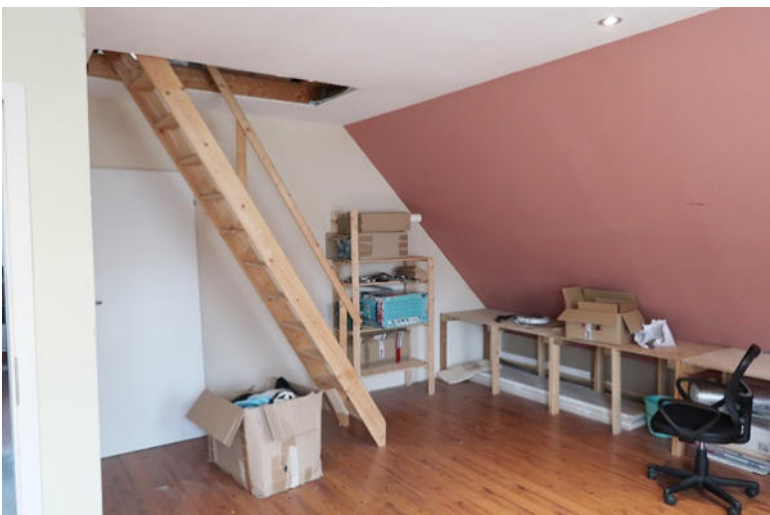
Bad im DG.



Bad DG - Einbauwanne/Waschbecken.



Dachgeschoss - Raum 1.



Dachgeschoss - Raum 2.



Dachgeschoss - Raum 2.



Spitzboden – Dachschrägen teilweise bekleidet, Dampfbremse schadhaft, Dämmung nicht intakt.

