

Gutachtennummer : 2024/02/02
Gutachtenerstellung: 20.06.2024
Aktenzeichen 012 K 014/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für die mit einem Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden bebaute Hofstelle Stillebeul 77, 58515 Lüdenscheid und dazugehörigen Grünland-, Acker- u. Waldflächen

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 SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

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

B. SC. 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 24.04.2024 ermittelt mit:

***** **340.000,00 €** *****

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 / Qualitätstichtag.....	
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 11
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 16
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITLEUNG	Seite 23
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.....	
5.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.4 Zusammenstellung der Bodenwerte.....	

6.0 SACHWERTVERFAHREN	Seite 33
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 VERKEHRSWERT	Seite 43
8.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 46
9.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Auszug Liegenschaftskataster - Luftbild	
05. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
06. Auskunft Altlastenkataster	
07. Auskunft Baulastenverzeichnis	
08. Auskunft Planungsrecht (Flächennutzungsplan + Landschaftsschutzplan)	
09. Auskunft Wohnungsbindung	
10. Berechnung Brutto-Grundflächen	
11. Berechnung Wohn-/Nutzflächen	
12. Grundriss Erdgeschoss Bauteile 1-3	
13. Grundriss Obergeschoss Bauteile 1-3	
14. Querschnitte Bauteile 2+3	
15. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Hofstelle mit Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden
sowie Grünland-, Acker- und Waldflächen

Ort : 58515 Lüdenscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Stillebeul 77

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Lüdenscheid

Grundbuch von : Lüdenscheid-Land

Blatt : 1080 A

Gemarkung : Lüdenschied-Land

Flur : 33

Flurstücke : 149, 150, 151, 152, 159, 160, 162, 269, 270

Grundstücksgröße in m² : 105.043,00

Eigentümer : Siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6 - 58507 Lüdenscheid

Auftragsdatum : 29.01.2024

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 24.04.2024

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 24.04.2024

Qualitätsstichtag : 24.04.2024

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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichwertverfahren 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 die mit einem Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden bebaute Hofstelle Stillebeul 77, 58515 Lüdenscheid und dazugehörigen Grünland-, Acker- u. Waldflächen

Grundbuch von: Lüdenscheid-Land

Blatt: 1080 A

Gemarkung: Lüdenschied-Land

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	33	149	4.302,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Unter dem Stillebeul
2	33	150	6.728,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Stillebeul
3	33	151	1.891,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Stillebeul
4	33	152	4.782,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Stillebeul
6	33	159	21.894,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Stillebeul
7	33	160	37.958,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Hammerschlade
8	33	162	23.558,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Hammerschlade
9	33	269	2.524,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Stillebeul 77
9	33	270	1.406,00 m ²	Landwirtschaftsfläche, Stillebeul 77

Grundstücksgröße gesamt: 105.043,00 m²

Wertermittlungstichtag: 24.04.2024

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Hofstelle mit Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden sowie Grünland-, Acker- und Waldflächen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Landwirtschaftsgrundstücken vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise bzw. über geeignete Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die Werte der auf der Hofstelle vorhandenen Gebäude und Außenanlagen werden bei derartigen Objekten vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da bei der Kaufpreisbildung die individuelle bzw. zweckgebundene Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Lüdenscheid als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum sowie Kreisstadt des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	Insgesamt ca. 73.000
Ortslage:	Außenbereichslage Stillebeul, südöstlich vom Stadtzentrum gelegen.
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 10,00 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) ist zwar fußläufig erreichbar, aber keine nennenswerten Verbindungen vorhanden. Bahnanschluss ab Kierspe in ca. 8,0 km. Anschluss an Autobahn A 45 ab in ca. 6,0 km. Zum überregionalen Flughafen Dortmund in ca. 54 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Durch die Außenbereichslage keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen vorhanden . Alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Stadtzentrum von Lüdenscheid.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Durch die Außenbereichslage nur ein direkter Nachbar vorhanden.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage durch die Außenbereichslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Hofstelle mit Landwirtschaftsflächen
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße in m ² :	105.043,00
Topographie:	Überwiegend in östliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland für die Wohnnutzung und die im Außenbereich privilegierten Landwirtschaftsgebäude. Sonstige Grundstücke sind Grünland-, Acker- und Waldflächen.
Grundstücksnutzung:	Bewirtschaftete Hofstelle mit Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden sowie dazugehörige Grünland-, Acker- und Waldflächen.
Grundstücksbebauung:	Hofstelle bestehend aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie mehreren ein- bis zweigeschossigen Landwirtschaftsgebäuden
Grenzverhältnisse:	Normal
Grundstückszufahrt:	Die Hofstelle ist über eine schmale, öffentliche Anliegerstraße anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist teilerschlossen. Es gibt eine öffentliche Straße und eine Stromversorgung.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Einfacher Ausbau mit asphaltierter Fahrbahn
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Stromanschluss. Frischwasser über einen eigenen Brunnen. Das Schmutzwasser wird in eine private, abflusslose Grube geleitet und regelmäßig abgefahren.

Das Niederschlagswasser wird zum Teil in den Silos aufgefangen (u.a. zur Bewässerung von Anbauflächen) und zum Teil versickert es auf dem Grundstück.

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

- Erschließungsbeiträge: Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid aufgrund der Außenbereichslage nicht an.
Das Bewertungsgrundstück gilt 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 im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und in kleinen Bereichen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.
- Landschaftsplan: Gemäß Landschaftsplan Nr. 3 "Lüdenscheid" liegt das Bewertungsobjekt im Landschaftsschutzgebiet "Typ A". Es besteht eine besondere Festsetzung in Form eines erforderlichen zweireihigen Gehölzstreifens entlang des Feldweges zwischen den Flurstücken 159, 160 und 162.
- Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich.

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

- Baugenehmigung: Für das Wohnhaus wurden keine Unterlagen bei den Genehmigungsbehörden festgestellt. Nach Angabe des Eigentümers wurde das Wohnhaus im Ursprung 1703 errichtet.

Für den Hühnerstall wurden keine Unterlagen bei den Genehmigungsbehörden festgestellt. Nach Angabe des Eigentümers wurde das Gebäude 1910 errichtet.

20.02.1909 Neubau Lagerschuppen mit Scheune

08.12.1930 Neubau Stall mit Scheune

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 bis 11 der Eintragungen: Gelöscht
lfd. Nr. 12 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Baulasteintragung zulasten des Bewertungsobjektes.

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 besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht.

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 gesamte Hofstelle wird vom Eigentümer selbst genutzt.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - EINFAMILIENHAUS

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Wände:	Überwiegend aus Mauerwerk (z.B. Bruchsteinmauerwerk) und Holzfachwerk
Decken:	Holzbalkendecken über EG und OG sowie Massivdecke über der Teilunterkellerung
Treppen:	Holztreppe zum OG, Massivtreppe zum KG
Dachkonstruktion:	Holzbauweise
Fassaden:	Überwiegend verputzt, teilweise sichtbares Bruchsteinmauerwerk, Giebelfläche mit Metallpaneelen verkleidet
Dach:	Satteldach mit Bitumen-Wellplatten eingedeckt
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, tlw. Einscheibenverglasung, tlw. Isolierverglasung
Fußbodenflächen:	Erdgeschoss überwiegend keram. Fliesen, Obergeschoss überwiegend lackierte Holzdielen, Kellergeschoss mit Estrich
Wandflächen:	Überwiegend verputzte und gestrichene Wandflächen, Küche mit Fliesenspiegel, Bad überwiegend mit gefliest.
Deckenflächen:	Überwiegend Holzpaneele, tlw. sichtbare Holzbalken
Innentüren:	Überwiegend lackierte Holztüren mit Holzzargen
Heizungsinstallation:	Insgesamt 5 Einzelöfen mit Holz befeuert
Warmwasserversorgung:	Zentraler WW-Bereiter über Strom
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Sanitärausstattung:	Einfache Ausstattung
Technische Sonderbauteile:	Keine
Nebenbauteile:	Keine
Einbauten:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden.
Einrichtungen, Inventar:	Einbauküche, Möbel und sonstiges Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Baujahr:	ca. 1703
Brutto-Grundfläche:	ca. 376,00 m ²
Wohnfläche EG/OG:	ca. 160,00 m ²

BAUTEIL 2 - STALL MIT SCHEUNE

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Gebäude bestehend aus dem Stall im Erdgeschoss und der Scheune im Ober-/Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise
Wände:	Erdgeschoss überwiegend Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzkonstruktionen
Decke:	Massivbauweise als Stahlträgerdecke
Treppe:	Keine
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Erdgeschoss überwiegend Ziegelmauerwerk, tlw. verputzt und tlw. unverputzt, Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzverbretterungen
Dacheindeckung:	Satteldach mit Bitumen-Wellplatten oder Metallblechen eingedeckt
Fenster, Türen, Tore:	Überwiegend Holzbauweise, teilweise Stahlbauweise, Fenster mit Einscheibenverglasungen, teilweise offene Wandöffnungen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Beton-/Estrichflächen
Heizungsinstallation:	Keine
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Technische Sonderbauteile:	Keine
Nebenbauteile:	Jauche-/Mistgrube mit Überdachung
Einbauten:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden.
Baujahr:	ca. 1931
Brutto-Grundfläche:	ca. 229,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 199,00 m ²

BAUTEIL 3 - LAGERSCHUPPEN MIT SCHEUNE

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Gebäude bestehend aus dem Lager im Erdgeschoss und der Scheune im Ober-/Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise
Wände:	Erdgeschoss überwiegend Mauerwerk (Bruchsteinmauerwerk), Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzkonstruktionen
Decke:	Erdgeschossdecke in Massivbauweise als Stahlträgerdecke

Treppe:	Keine
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Erdgeschoss überwiegend verputztes Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoss überwiegend Holzverbretterungen, Giebelfläche mit Metallpaneelen verkleidet
Dacheindeckung:	Satteldach mit Bitumen-Wellplatten oder Metallblechen eingedeckt
Fenster, Türen, Tore:	Überwiegend Holzbauweise, Fenster mit Einscheibverglasungen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Beton-/Estrichflächen
Heizungsinstallation:	Keine
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Technische Sonderbauteile:	Keine
Nebenbauteile:	Unterstand in Holzbauweise
Einbauten:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden.
Baujahr:	ca. 1910
Brutto-Grundfläche:	ca. 72,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 61,00 m ²

BAUTEIL 4 - REMISE MIT HÜHNERSTALL

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Gebäude bestehend aus offener Abstellfläche für Landmaschinen im Erdgeschoss und Hühnerstall im Ober-/Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Erdgeschoss Massivbauweise, Ober-/Dachgeschoss in Holzbauweise
Wände:	Erdgeschoss überwiegend Mauerwerk (Bruchsteinmauerwerk), Ober-/Dachgeschoss überwiegend Holzkonstruktionen
Decke:	Erdgeschossdecke als Holzbauweise
Treppe:	Keine
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Erdgeschoss unverputztes Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoss überwiegend Holzverbretterungen
Dacheindeckung:	Pulldach mit Wellplatten eingedeckt
Fenster, Türen, Tore:	Holzbauweise, Fenster mit Einscheibverglasung
Fußbodenflächen:	Erdgeschoss mit Betonsteinpflaster, Obergeschoss mit Holzdielen

Heizungsinstallation:	Keine
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Technische Sonderbauteile:	Keine
Nebenbauteile:	Unterstand in Holzbauweise
Einbauten:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden.
Baujahr:	ca. 1910
Brutto-Grundfläche:	ca. 66,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 51,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibungen
Nebenbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibungen
Nebengebäude:	Zwei Silos in Massivbauweise
Betriebseinrichtungen/Zubehör:	Landmaschinen und Ackergeräte: 2 Traktoren mit Anhängern, 1 Aufsitzmäher, 1 Häksler sowie diverse Ackergeräte. Teilweise sind die Landmaschinen und Ackergeräte in einem überalterten oder schlechten Zustand, sodass sie kaum marktfähig sind. Sonstige Betriebsmittel: Gitterboxen, mobile Weidezäune, Brennholz, Sonstiges Tierbestand: Bienenstöcke und 25 Schafe

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Stromanschluss. Frischwasser über einen eigenen Brunnen. Das Schmutzwasser wird in eine private, abflusslose Grube geleitet und regelmäßig abge- fahren. Das Niederschlagswasser wird zum Teil in den Silos aufgefangen (u.a. zur Bewässerung von Anbauflächen) und zum Teil versickert es auf dem Grundstück.
Befestigte Außenflächen:	Auf dem bebauten Grundstück ist überwiegend Betonsteinpflaster, tlw. Kopfsteinpflaster und tlw. Asphalt vorhanden.

- Sonstige Außenanlagen: Auf dem bebauten Grundstück sind Stützmauern und sonstige Außenanlagen vorhanden. Die Teichanlagen und das alte Brunnenhaus auf den Landwirtschaftsflächen werden aufgrund des vorhandenen Zustandes als wertneutral beurteilt.
- Garten- und Grünanlagen: Auf dem bebauten Grundstück befinden sich Rasenflächen, Ziersträucher und Einzelbäume sowie neben dem Hühnerstall ein Hühnergehege.

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

- Wirtschaftliche Beurteilung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine bebaute Hofstelle sowie direkt angrenzende und räumlich verbundene Grünland- und Ackerflächen. Der Betrieb wird nach dem Permakultur- und Agroforstprinzip bewirtschaftet und folgt somit dem Prinzip einer geschlossenen Kreislaufwirtschaft. Bedingt durch die Topographie sind die Landwirtschaftsflächen sowie die Gebäude im Wesentlichen nach Südosten ausgerichtet. Die Landwirtschaftsflächen werden je nach Topographie und Bodenverhältnissen überwiegend als Vieh- und Mähweiden sowie als terrassierte Ackerflächen genutzt. Durch das Agroforstprinzip befinden sich zwischen den Ackerflächen teilweise auch Obstbäume, Beerensträucher und sonstige Flurgehölze. Die Hofstelle ist über eine öffentliche Gemeindestraße gut erreichbar und die Grünland- bzw. Ackerflächen sind über einen Wirtschaftsweg gut erschlossen. Die Gebäude und die zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen wie befestigte Flächen und Ziergarten befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis schlechten Bauzustand und lassen erkennen, dass sie seit Jahren nicht mehr ausreichend instandgehalten wurden. Die Ausstattung ist überwiegend einfach und Modernisierungen wurden nur geringfügig im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften der Gebäude entsprechen am Wertermittlungsstichtag überwiegend noch ihren Baujahren.
Baulicher Zustand:	Abgesehen von altersbedingten Mängeln an den Gebäuden (z.B. geringe Geschosshöhen im Wohnhaus) sind das Wohnhaus und die Landwirtschaftsgebäude teilweise sanierungsbedürftig, sodass für die weitere Nutzung der Immobilie bzw. die im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauern entsprechende Reparatur-/Instandsetzungskosten zu berücksichtigen sind.
Reparaturaufwendungen:	Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der angesetzten Restnutzungsdauern.
Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann jedoch aufgrund des äußeren Eindrucks nicht in allen Bereichen der vorhandenen Gebäude unterstellt werden.
Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es wurden in Teilbereichen Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden festgestellt.
Sonstiges:	Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur 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.

Zwei Wohnräume im Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden. Für diese Räume wird ein vergleichbarer Bauzustand angenommen, wie in den besichtigten Wohnräumen festgestellt.

Die Teilunterkellerung konnte nur eingeschränkt eingesehen werden. Hierfür wird insgesamt ein einfacher bzw. überalterter Bauzustand angenommen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§ § 15-16 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 MERKMALE DES BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Auf der Grundlage der Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurden zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs = 0,50 €/m²
Landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland) = 1,40 €/m²

Der Bodenwert von Land- und Forstwirtschaftsflächen ist insbesondere von den topografischen Verhältnissen, der Flächengröße, der Erschließung, der Nähe zur Hofstelle und den Bodenmerkmalen abhängig.

Wohnbauflächen im Außenbereich bis zu einer Größe von 1.000 m² = 60,00 €/m²

Für bebaute Betriebsflächen im direkten Zusammenhang mit der Hofstelle wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Lüdenscheid keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Aus Grundstücksmarktberichten benachbarter Gutachterausschüsse sind für derartige Grundstücksflächen Bodenrichtwerte von 15,00 €/m² bis 30,00 €/m² bekannt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird folgender Bodenrichtwert für angemessen gehalten = 20,00 €/m²

5.3 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

FLURSTÜCK 269

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	2.524,00
Lage:	Stillebeul 77
Tatsächliche Nutzung:	Bebaute Hofstelle mit Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden sowie befestigten Außenanlagen, Ziergarten und Hühnergehege.
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Topographie:	Teilweise eben und teilweise Hanglage in östliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an die öffentliche Gemeindestraße "Stillebeul", die wiederum an die Landstraße L694 angebunden ist.
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Land- schaftsschutzgebiet Typ A.

Wohnbaufläche

Vergleichswert als Basiswert		=	60,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge	0,00 %	=	<u>0,00 €/m²</u>	
Modifizierter Bodenwert		=	60,00 €/m ²	
Gerundet		=	60,00 €/m ²	
Bodenwert	1.000,00 m ² *	60,00 €/m ²	=	<u>60.000,00 €</u>

Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Vergleichswert als Basiswert		=	20,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge	0,00 %	=	<u>0,00 €/m²</u>	
Modifizierter Bodenwert		=	20,00 €/m ²	
Gerundet		=	20,00 €/m ²	
Bodenwert	1.524,00 m ² *	20,00 €/m ²	=	<u>30.480,00 €</u>

Bodenwert gesamt	90.480,00 €
Gerundet	<u><u>90.000,00 €</u></u>

FLURSTÜCK 149

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	4.302,00
Lage:	Unter dem Stillebeul
Tatsächliche Nutzung:	Teilweise Grünland und teilweise Mischwald. Auf der Waldfläche befinden sich einfache und nur mäßig gepflegte Teichanlagen.
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Topographie:	Hanglage in südliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul".
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Land- schaftsschutzgebiet Typ A.

Mischwald

Vergleichswert als Basiswert		=	0,50 €/m ²	
-Zuschlag für Aufwuchs	25,00 %	=	0,13 €/m ²	
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	25,00 %	=	0,13 €/m ²	
-Zu-/Abschlag für Teichanlagen	0,00 %	=	0,00 €/m ²	
			0,75 €/m ²	
modifizierter Bodenwert gerundet		=	0,75 €/m ²	
Bodenwert	2.240,00 m ² *	0,75 €/m ² =	1.680,00 €	

Grünland

Vergleichswert als Basiswert		=	1,40 €/m ²	
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 %	=	0,14 €/m ²	
			1,54 €/m ²	
modifizierter Bodenwert gerundet		=	1,55 €/m ²	
Bodenwert	2.062,00 m ² *	1,55 €/m ² =	3.196,10 €	

Bodenwert gesamt

			4.876,10 €	
Gerundet			4.880,00 €	

FLURSTÜCK 150

Gemarkung: Lüdenscheid-Land
 Flur: 33
 Größe in m²: 6.728,00
 Lage: Stillebeul
 Tatsächliche Nutzung: Teilweise Grünland und teilweise Mischwald.
 Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig
 Topographie: Hanglage in östliche Richtungen fallend
 Grundstücksanbindung: Direkte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul".
 Sonstiges: Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Mischwald

Vergleichswert als Basiswert		=	0,50 €/m ²
-Zuschlag für Aufwuchs	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	25,00 %	=	0,13 €/m ²
			0,63 €/m ²
modifizierter Bodenwert gerundet		=	0,65 €/m ²
Bodenwert	2.318,00 m ² *	0,65 €/m ²	= 1.506,70 €

Grünland

Vergleichswert als Basiswert		=	1,40 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 %	=	0,14 €/m ²
			1,54 €/m ²
modifizierter Bodenwert gerundet		=	1,55 €/m ²
Bodenwert	4.410,00 m ² *	1,55 €/m ²	= <u>6.835,50 €</u>

Bodenwert gesamt	8.342,20 €
Gerundet	<u><u>8.340,00 €</u></u>

FLURSTÜCK 151

Gemarkung: Lüdenscheid-Land
 Flur: 33
 Größe in m²: 1.891,00
 Lage: Stillebeul
 Tatsächliche Nutzung: Grünland
 Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig

Topographie:	Hanglage in östliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Indirekte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul" über das Flurstück 150.
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert		=	1,40 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	7,00 %	=	0,10 €/m ²
		=	1,50 €/m ²
modifizierter Bodenwert gerundet		=	1,50 €/m ²
Bodenwert	1.891,00 m ² *	1,50 €/m ²	= <u>2.836,50 €</u>
Bodenwert gesamt			2.836,50 €
Gerundet			<u>2.840,00 €</u>

FLURSTÜCK 152

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	4.782,00
Lage:	Stillebeul
Tatsächliche Nutzung:	Grünland
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Topographie:	Hanglage in östliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Indirekte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul" über die Flurstücke 150 und 151.
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert		=	1,40 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	5,00 %	=	0,07 €/m ²
		=	1,47 €/m ²
modifizierter Bodenwert gerundet		=	1,45 €/m ²
Bodenwert	4.782,00 m ² *	1,45 €/m ²	= <u>6.933,90 €</u>
Bodenwert gesamt			6.933,90 €
Gerundet			<u>6.930,00 €</u>

FLURSTÜCK 159

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	21.894,00
Lage:	Stillebeul
Tatsächliche Nutzung:	Ungefähr die Hälfte des Grundstücks wird als Grünland (Vieh- bzw. Mähweide) genutzt. Die andere Hälfte des Grundstücks wird als terrassiertes Ackerland und Streuobstwiese sowie für Beerensträucher und sonstige Flurgehölze genutzt.
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Topographie:	Hanglage in südöstliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul".
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A. Gemäß Textfassung des Landschaftsschutzplanes ist an der Ostseite des Wirtschaftsweges ein zweireihiger Gehölzstreifen anzulegen.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert	=		1,40 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 %	=	0,14 €/m ²
-Zuschlag für Ackernutzung und sonstige Nutzung	20,00 %	=	0,28 €/m ²
modifizierter Bodenwert		=	1,82 €/m ²
gerundet		=	1,80 €/m ²
Bodenwert	21.894,00 m ² *	1,80 €/m ²	= <u>39.409,20 €</u>
Bodenwert gesamt			39.409,20 €
Gerundet			<u><u>39.410,00 €</u></u>

FLURSTÜCK 160

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	37.958,00
Lage:	Hammerschlade
Tatsächliche Nutzung:	Ungefähr 80% des Grundstücks wird als Grünland (Vieh- bzw. Mähweide) genutzt. Die restliche Fläche des Grundstück wird als terrassiertes Ackerland genutzt.
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Topographie:	Hanglage in östliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an einen öffentlichen Wirtschaftsweg.
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert	=	1,40 €/m ²	
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 % =	0,14 €/m ²	
-Zuschlag für Ackernutzung	8,00 % =	0,11 €/m ²	
modifizierter Bodenwert	=	<u>1,65 €/m²</u>	
gerundet	=	1,65 €/m ²	
Bodenwert	37.958,00 m ² *	1,65 €/m ²	= <u>62.630,70 €</u>
Bodenwert gesamt			62.630,70 €
Gerundet			<u>62.630,00 €</u>

FLURSTÜCK 162

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	23.558,00
Lage:	Hammerschlade
Tatsächliche Nutzung:	Ungefähr 75% des Grundstücks wird als Grünland (Vieh- bzw. Mähweide) genutzt. Die restliche Fläche des Grundstück wird als Terrassiertes Ackerland genutzt.
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Topographie:	Hanglage in östliche Richtungen fallend
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an einen öffentlichen Wirtschaftsweg.
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A. Gemäß Textfassung des Landschaftsschutzplanes ist an der Ostseite des Wirtschaftsweges ein zweireihiger Gehölzstreifen anzulegen.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert	=		1,40 €/m ²	
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 %	=	0,14 €/m ²	
-Zuschlag für Ackernutzung	10,00 %	=	0,14 €/m ²	
modifizierter Bodenwert		=	1,68 €/m ²	
gerundet		=	1,70 €/m ²	
Bodenwert	23.558,00 m ² *	1,70 €/m ²	=	40.048,60 €
Bodenwert gesamt				40.048,60 €
Gerundet				40.000,00 €

FLURSTÜCK 270

Gemarkung:	Lüdenscheid-Land
Flur:	33
Größe in m ² :	1.406,00
Lage:	Stillebeul 77
Tatsächliche Nutzung:	Das gesamte Grundstück wird als terrassiertes Ackerland und Streuobstwiese sowie für Beerensträucher und sonstige

Grundstückszuschnitt:	Flurgehölze genutzt.
Topographie:	Überwiegend regelmäßig
Grundstücksanbindung:	Hanglage in südliche Richtungen fallend
	Direkte Anbindung an die öffentliche Straße "Stillebeul".
Sonstiges:	Das Grundstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Grünland

Vergleichswert als Basiswert	=		1,40 €/m ²
-Zuschlag für gute Erreichbarkeit	10,00 %	=	0,14 €/m ²
-Zuschlag für Ackernutzung und sonstige Nutzung	40,00 %	=	0,56 €/m ²
			2,10 €/m ²
modifizierter Bodenwert gerundet		=	2,10 €/m ²
Bodenwert	1.406,00 m ² *	2,10 €/m ²	= <u>2.952,60 €</u>
Bodenwert gesamt			2.952,60 €
Gerundet			<u>2.950,00 €</u>

5.4 ZUSAMMENSTELLUNG DER BODENWERTE

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt:	=	105.043,00 m ²	
FLURSTÜCK 269	=	2.524,00 m ²	= 90.480,00 €
FLURSTÜCK 149	=	4.302,00 m ²	= 4.876,10 €
FLURSTÜCK 150	=	6.728,00 m ²	= 8.342,20 €
FLURSTÜCK 151	=	1.891,00 m ²	= 2.836,50 €
FLURSTÜCK 152	=	4.782,00 m ²	= 6.933,90 €
FLURSTÜCK 159	=	21.894,00 m ²	= 39.409,20 €
FLURSTÜCK 160	=	37.958,00 m ²	= 62.630,70 €
FLURSTÜCK 162	=	23.558,00 m ²	= 40.048,60 €
FLURSTÜCK 270	=	1.406,00 m ²	= <u>2.952,60 €</u>
 BODENWERT INSGESAMT			 258.509,80 €
GERUNDET			<u>259.000,00 €</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 Wertermittlungstichtag, 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 Meherwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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: Einfamilienhaus

Gewählter Gebäudetyp: 1.12 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Stufen 1 bis 2 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 570,00 € bis 635,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften des Gebäudes, hier insbesondere die Teilunterkellerung und der große Dachraum sowie die im Gutachten angesetzten Kosten für Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	610,00	€/m²
5,00% Zuschlag Teilunterkellerung	=	30,50	€/m²
5,00% Zuschlag großer Dachraum	=	30,50	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	671,00	€/m²
gerundet	=	670,00	€/m²

Bauteil 2 - Stall mit Scheune

Gewählter Gebäudetyp: 18.2.2 Milchviehställe ohne Melkstand

Für diese Gebäudetypen werden unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Stufe 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 290,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der individuellen Bauweise mit Scheune im Obergeschoss und der im Gutachten angesetzten Kosten für Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	290,00	€/m²
30,00% Zuschlag für geringe BGF	=	87,00	€/m²
-20,00% Abschlag einfache Bauweise Scheune	=	-58,00	€/m²
Modifizierte Normalherstellungskosten	=	319,00	€/m²
Gerundet	=	320,00	€/m²

Bauteil 3 - Lagerschuppen mit Scheune

Aufgrund der vergleichbaren Bauweise wie bei Bauteil 2 und der im Gutachten angesetzten Kosten für Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen werden die gleichen Normalherstellungskosten wie für Bauteil 2 angesetzt:

Gerundet	=	320,00	€/m²
----------	---	---------------	------------------------

Bauteil 4 - Remise mit Hühnerstall

Aufgrund der vergleichbaren, aber etwas einfacheren Bauweise einerseits und der geringeren BGF andererseits werden auch hier die gleichen Normalherstellungskosten wie für Bauteil 2 angesetzt:

gerundet = 320,00 €/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 und für Lager- bzw. Landwirtschaftsgebäude bei 30 bis 40 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, unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen, für das Wohnhaus der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" mit einer Gesamtpunktzahl von "4,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Einfamilienhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist über	80	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	4,00	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.

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

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

Restnutzungsdauer = 20,00 Jahre

Landwirtschaftsgebäude

Für die drei Landwirtschaftsgebäude wird unter Berücksichtigung, der im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungskosten die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt:

Restnutzungsdauer = 20,00 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Einfamilienhaus

Brutto - Grundfläche 376,00 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 670,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 670,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.214,71 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.214,71 €/m ²	376,00 m ²	456.730,96 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 60 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 75 %

75,00 % von 456.730,96 €	<u>-342.548,22 €</u>
--------------------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 114.182,74 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 2 - Stall mit Scheune

Brutto - Grundfläche 229,00 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 320,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 0,95

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 304,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 551,15 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
551,15 €/m ²	229,00 m ²	126.213,35 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 40 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 20 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 50 %

50,00 % von	126.213,35 €	-63.106,68 €
-------------	--------------	--------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag	63.106,67 €
---	--------------------

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 3 - Lagerschuppen mit Scheune

Brutto - Grundfläche 72,00 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 320,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 320,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 580,16 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche		
580,16 €/m ²	72,00 m ²		41.771,52 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 40 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 20 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 50 %

50,00 % von	41.771,52 €		<u>-20.885,76 €</u>
-------------	-------------	--	---------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 20.885,76 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 4 - Remise mit Hühnerstall

Brutto - Grundfläche 66,00 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 320,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 320,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 580,16 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
580,16 €/m ²	66,00 m ²	38.290,56 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 40 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 20 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 50 %

50,00 % von	38.290,56 €	<u>-19.145,28 €</u>
-------------	-------------	---------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 19.145,28 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

(Unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten
Reparatur-/Instandsetzungskosten)

Unterstand Lagerschuppen	4.000,00 €	
Unterstand Remise	2.000,00 €	
Güllegrube mit Überdachung	3.000,00 €	
2 Silos in Massivbauweise	2.000,00 €	
insgesamt		11.000,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtungen

Keine

insgesamt		0,00 €
------------------	--	---------------

Zeitwert der Außenanlagen

(Unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten
Reparatur-/Instandsetzungskosten)

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	10.000,00 €	
Stützmauern, Sonstiges	5.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	3.000,00 €	
insgesamt		<u>23.000,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		34.000,00 €
--	--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 -	Einfamilienhaus	114.182,74 €	
Bauteil 2 -	Stall mit Scheune	63.106,67 €	
Bauteil 3 -	Lagerschuppen mit Sch	20.885,76 €	
Bauteil 4 -	Remise mit Hühnerstall	19.145,28 €	
insgesamt			217.320,45 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>34.000,00 €</u>
--	--	---------------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		251.320,45 €
---	--	---------------------

Bodenwert insgesamt		<u>258.509,80 €</u>
----------------------------	--	----------------------------

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		509.830,25 €
---	--	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Auf der Grundlage der Ausführungen in der Gebäudebeschreibung ergeben sich folgende geschätzte Wertminderungen:

Wohnhaus	-65.000,00 €	
Stall mit Scheune	-40.000,00 €	
Lagerschuppen mit Scheune	-15.000,00 €	
Remise mit Hühnerstall	-15.000,00 €	
Unterstände und Güllegrube	-10.000,00 €	
Außenanlage und Sonstiges	-15.000,00 €	
Summe Baumängel/Bauschäden		-160.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Keine		<u>0,00 €</u>
-------	--	---------------

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAM		349.830,25 €
GERUNDET		<u><u>350.000,00 €</u></u>

7.0 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.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurde im Marktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 197.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungszuschlag von ca. 10% ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Außenbereichslage mit einem eingeschränkten Erschließungszustand und vor allem des hohen Alters des Wohnhauses mit geringen Geschosshöhen wird folgende Marktanpassung für zutreffend gehalten:

Wohnhaus	114.182,74 €
Außenanlage Wohnhaus	23.000,00 €
Bodenwertanteil Wohnhaus	60.000,00 €
Zu berücksichtigender Sachwert	197.182,74 €
-5,00 % Abschlag	-9.859,14 €
	187.323,60 €
Zuzüglich Landwirtschaftsgebäude	114.137,71 €
Zuzüglich Sonstiger Bodenwert	198.509,80 €
Vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	499.971,11 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung -160.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung 0,00 €

Über den Sachwert abgeleiteter Verkehrswert 339.971,11 €

Gerundet 340.000,00 €

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die mit einem Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden bebaute Hofstelle Stillebeul 77, 58515 Lüdenscheid und dazugehörigen Grünland-, Acker- u. Waldflächen

Gemarkung: **Lüdenschied-Land**
Flur: **33**
Flurstück: **149, 150, 151, 152, 159, 160, 162, 269, 270**
wird zum Wertermittlungstichtag **24.04.2024**
festgesetzt mit **340.000,00 €**
in Worten: **dreihundertvierzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	259.000,00 €
Sachwert	=	350.000,00 €
Verkehrswert	=	340.000,00 €

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid bestehen keine Baulasten (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 nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 6).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid besteht keine Wohnungsbindung (s. Anl. 9).

Wohnungsverwaltung und Hausgeldrücklage

Über eine Wohnungsverwaltung und eine Hausgeldrücklage ist nichts bekannt.

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet/verpachtet, sondern eigengenutzt.

Wirtschaftliche Einheit:

Aus sachverständiger Sicht bilden die zu bewertenden Grundstücke keine wirtschaftliche Einheit und könnten getrennt voneinander versteigert werden.

Einzelbewertung der Grundstücke

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden die Einzelverkehrswerte über die Bodenwerte und die anteiligen Sachwerte abgeleitet und als mathematisch ermittelte Werte wie folgt festgesetzt:

Flurstück 269		171.970,20 €
Flurstück 149	=	4.876,10 €
Flurstück 150	=	8.342,20 €
Flurstück 151	=	2.836,50 €
Flurstück 152	=	6.933,90 €
Flurstück 159	=	39.409,20 €
Flurstück 160	=	62.630,70 €
Flurstück 162	=	40.048,60 €
Flurstück 270	=	2.952,60 €

Verkehrswert insgesamt **340.000,00 €**

Wert der Betriebseinrichtungen bzw. des Zubehörs von Flurstück 269

Landmaschinen, Ackergeräte, Viehbestand und Sonstiges

Geschätzt Pauschal **25.000,00 €**



Lüdenscheid, den 20.06.2024

F. Gärtner
Der Sachverständige

8.0 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.