

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **89,44/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Gersbeuler Straße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 2. OG Mitte** und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Lüdenscheid mit dem Aktenzeichen 012 K 014/24

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 ermittelt mit rd.

66.000,00 €

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung ZIS
Sprengnetter Zert (S) nach
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

6. März 2025

Aktenzeichen: 3424

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Vergleichswertermittlung	20

4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	23
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts.....	23
4.4.5	Vergleichswert	24
4.5	Bodenwertermittlung.....	26
4.6	Ertragswertermittlung.....	28
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.6.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	29
4.6.3	Ertragswertberechnung	31
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.7	Verkehrswert (Marktwert)	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Verzeichnis der Anlagen	39

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum im 2. OG Mitte vom Hauseingang gelegen und einem Kellerraum, Nr. 8 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil	89,44/1.000
Objektadresse	Gersbeuler Straße 1, 58507 Lüdenscheid
Aktenzeichen des Amtsgerichts	012 K 014/24
Wertermittlungstichtag	28.02.2025
Ortstermin	28.02.2025
Grundbuch	Lüdenscheid-Stadt, Blatt 9878, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 45, Flurstück 303
Grundstücksfläche	880 m ²
Art der Gebäude	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1981
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 62 m ²
Bodenwert gesamt	rd. 126.000 €
Bodenwert anteilig	rd. 11.270 €
Vergleichswert	rd. 66.000 €
Ertragswert	rd. 66.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.341,60 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 66.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.065 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im 2. OG Mitte vom Hauseingang gelegen und einem Kellerraum, Nr. 8 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil:	89,44/1.000
Objektadresse:	Gersbeuler Straße 1, 58507 Lüdenscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt (Wohnungsgrundbuch), Blatt 9878, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 45, Flurstück 303 (880 m ²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 05.12.2024 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 012 K 014/24) vom 30.09.2024 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid
Wertermittlungstichtag:	28.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	28.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.02.2025 wurden die Gläubigerin und die Schuldnerin durch die Schreiben vom 11.02.2025 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus und Keller) besichtigt werden.

Die Wohnung Nr. 8 (2.OG Mitte) konnte nicht besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Miteigentümer einer EG-Wohnung (Name aus Datenschutzgründen nicht genannt), die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024
- Beschluss vom 30.09.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2024
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2024
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2024
- Teilungserklärung Nummer 96 der Urkundenrolle für 1980 vom 18.01.1980, Amtsgericht Lüdenscheid
- Baugenehmigung vom 23.04.1980, Stadt Lüdenscheid
- Wohnflächenberechnung vom 20.12.1979, Architekt aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Grundrisse und Schnitte vom Dezember 1979, Architekt aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Baubeschreibung vom 20.12.1979, Architekt aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02/1980, Stadt Lüdenscheid
- Vergleichsmietentabelle für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V. nebst angeschlossenen Vereinen, gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwert BORIS-NRW vom 01.01.2024, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Immobilienrichtwert BORIS-NRW vom 01.01.2024, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), www.boris.nrw.de
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 13.02.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 17.02.2025,

Stadt Lüdenscheid

- Hochwasserkarten.NRW vom 18.02.2025, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 13.02.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 12.02.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 26.02.2025, Bezirksregierung Arnsberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück ist durch ein Wegerecht belastet. Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert in diesem Gutachten unbelastet ermittelt.

Da die Wohnung Nr. 8 (2.OG Mitte) nicht besichtigt werden konnten, sind der Zustand und die Ausstattung der Wohnung der Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den bei der Besichtigung gewonnenen Eindruck und die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lüdenscheid (Kreisstadt, ca. 71.000 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hagen (ca. 27 km entfernt), Iserlohn (ca. 35 km entfernt), Remscheid (ca. 38 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lüdenscheid (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Lüdenscheid. Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt; Kindergarten und Grundschule fußläufig entfernt; weiterführende Schulen in der näheren Umgebung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen; Ladenlokale; offene, 2 bis 3-geschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser; Die Nachbargrundstücke erscheinen teils ungepflegt.
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront:
ca. 26 m

mittlere Tiefe:
ca. 32 m

Grundstücksgröße:
880 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: ffentliche Straße, Nebenstraße, Einbahnstraße,
Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkstreifen teils einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver-
sorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet teils durch Hecken und Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Gemäß der Hochwasserkarten vom 18.02.2025 be-
steht keine Hochwassergefährdung.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt gemäß der Auskunft vom
26.02.2025 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In
den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung
Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein
Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkun-
gen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten: Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen
Kreises vom 13.02.2025 ist das Bewertungsobjekt
weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen

und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 9878 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Wegerecht gemäß Bewilligung vom 11. März 1980 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lüdenscheid-Stadt Flur 45 Flurstück 69 (Lüdenscheid-Stadt Blatt 52). Eingetragen – hier und in Lüdenscheid-Stadt Blätter 9871 bis 9879 – am 29. August 1980.

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lüdenscheid, K-Abteilung, 012 K 014/24). Eingetragen am 04.10.2024.

Hinweis:

Es handelt sich bei der lfd. Nr. 1 um ein Wegerecht für ein Nachbargrundstück (Kluser Straße 1a).

Auftragsgemäß wird die Wertbeeinflussung durch das Recht nicht ermittelt. Dieses Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Aus diesem Grund wird eine eventuelle Wertbeeinflussung durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Auf Anfrage wurden von der Stadt Lüdenscheid keine Bodenordnungsverfahren mitgeteilt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Die Dichtigkeitsprüfung ist in der Stadt Lüdenscheid nicht verpflichtend. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.
Legionellen-Untersuchungspflicht:	Eine Legionellen-Untersuchungspflicht besteht für Betreiber einer Großanlage (§ 3 Abs. 12 TrinkwV) für Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 l Inhalt oder eine Rohrleitung mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle – nicht gültig für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierzu liegen keine Informationen vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2025 vor. Demnach sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß der Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid verzeichnet. In der näheren Umgebung befindet sich ebenfalls kein Denkmal.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein Fluchtlinienplan Nr. 284 „Flur 45“ vor. Fluchtlinienpläne sind einfache Bebauungspläne. Sie enthalten nur Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich bei dem Bewertungsobjekt nach § 34 BauGB.
sonstige Satzungen:	liegen nicht vor

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach §§ 127 ff. BauGB beitragsfrei.

Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen sind noch nicht entstanden.

Kanalanschlussbeiträge werden in Lüdenscheid nicht erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 4 - 6;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es ist in 9 Sondereigentume an Wohnungen aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 9 Kfz-Stellplätze. Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich an der Außenhülle des Gebäudes erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, angebaut an das Nachbargebäude; Dreispänner; 3-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1981
Modernisierungen:	Vor ca. 10 Jahren wurden gemäß der Information des Miteigentümers der Brenner und der Warmwasserspeicher der Heizungsanlage erneuert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume zu den Wohnungen und Gemeinschaftsflächen (Waschküche, Trockenraum, Heizungskeller, Fahrradkeller, Raum für Versammlungen)

Erdgeschoss:

3 Wohnungen; rd. 93 m², rd. 62 m² und rd. 82 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss:

3 Wohnungen; rd. 93 m², rd. 62 m² und rd. 82 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss:

3 Wohnungen; rd. 93 m², rd. 62 m² und rd. 82 m² Wohnfläche

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton
Bodenplatte:	Kiesbeton
Umfassungswände Kellergeschoss:	Kalksandsteine oder Schwerbetonsteine gemäß statischer Berechnung
Umfassungswände Erd- und Obergeschoss:	Kalksandsteine, HBL 25 oder 50 gemäß statischer Berechnung einschließlich Isolierung der Außenwände mit Schaumstoffplatten
Wohnungstrennwände:	Kalksandsteine, gemäß Schallschutzvorschrift
Zwischenwände:	Kalksandsteine, HBL 25 oder 50 sowie Bimsbauplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton nach statischer Berechnung oder in Stahlbetonfertigteilen mit glatter Untersicht gemäß statischer Berechnung; oberste Geschossdecke Holzbalkendecke (gemäß sachverständiger Schätzung)
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Marmorplatten; Podeste mit Fliesen; Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Das GEG verpflichtet zur Dammung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches über den Mindestwarmeschutz nach DIN 4108-2. Dabei ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten.

Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden. Ob die Dachflachen gedammt sind, ist deshalb nicht bekannt.

Gema dem Baujahr geht die Sachverstandige davon aus, dass die oberste Geschossdecke und/ oder das Dach gedammt sind.

3.2.4 Allgemeine technische Gebaudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung (gema sachverstandiger Schatzung)
Heizung:	Gaszentralheizung, aus dem Baujahr, Brenner und Warmwasserspeicher vor ca. 10 Jahren erneuert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), Die Belüftung der innenliegenden Raume (Bad, Flur) ist aufgrund der fehlenden Besichtigung der Wohnung nicht bekannt.
Warmwasserversorgung:	ber die Heizungsanlage

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebaudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Loggien• Eingangsberdeckung• Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine bekannt

Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• kleine Außenputzschäden• Schäden an dem Belag der Kelleraußentreppe• Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus und im Keller
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Größere Schäden konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Das Haus macht einen gepflegten Eindruck.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen (Hauseingang, Hoffläche mit Kfz-Stellplätze), Rasen, Pflanzkübel, Bäume und Sträucher, Einfriedung teils mit Zaun und Hecken

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss Mitte und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt rd. 62 m ² .
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	2 Zimmer mit Kochnische, Bad, Abstellraum, Flur und Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß dem Grundriss und der Himmelsrichtungen), Loggia mit Südausrichtung

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

Deckenbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür, Stahlzarge Zimmertüren: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
besondere Bauteile:	Loggia
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (sachverständige Schätzung)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: wurden für die Kfz-Stellplätze nicht vergeben

Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA): keine wesentliche Abweichung

von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt

Erhaltungsrücklage: nicht bekannt

Hausgeld: nicht bekannt

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 89,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Gersbeuler Straße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Stadt	9878	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lüdenscheid-Stadt	45	303	880 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (vgl. § 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschtzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das **Vergleichswertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, weil für diese Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten zur Verfügung stehen.

Nicht geeignet ist das **Sachwertverfahren**, welches sich am Substanzwert des Objekts ori-

entiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt hat und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstim-

mende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.300,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache-mittlere Lage	× 0,98	E02
Geschosslage	1	2. OG	× 0,98	E03
Balkon/ Loggia	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	73	62	× 0,96	E04
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	7-24	9	× 1,00	
Baujahr	1977	1981	× 1,05	E05
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.258,51 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.258,51 €/m²	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

E01

Da sich die Immobilienwerte für Wohnungseigentum seit dem Stichtag des Vergleichsfaktors nicht wesentlich verändert haben, erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

E02

Der Gutachterausschuss hat zur Anpassung keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist ein Faktor von 0,98 angemessen und spiegelt die etwas schlechtere Lage wider.

E03

Der Gutachterausschuss hat zur Anpassung keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist ein Faktor von 0,98 angemessen und spiegelt die etwas schlechtere Geschosslage wider.

E04

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E05

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.258,51 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.258,51 €/m ²	
Wohnfläche	× 62,00 m ²	
Zwischenwert	= 78.027,62 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 78.027,62 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 78.027,62 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 12.341,60 €	
Vergleichswert	= 65.686,02 € rd. <u>66.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd. **66.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. 89,44/1.000
Bauschäden	-1.341,60 €
<ul style="list-style-type: none"> • Außenputzschäden und Kellertreppenbelag -5.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus und Keller -10.000,00 € 	
Summe	-1.341,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag * -11.000,00 € 	
Summe	-11.000,00 €

*Abschlag wegen fehlender Besichtigung der Wohnung:

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 11.000,00 € (rd. 14 % des vorläufigen Vergleichswertes) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-1.341,60 € + (-11.000,00 €) = -12.341,60 €

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,90
Zahl der Vollgeschosse	=	II-III
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,90
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Grundstücksfläche	=	880 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 142,80 €/m ²	
GRZ	0,90	0,90	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	880	× 1,00	
Vollgeschosse	II-III	III	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 142,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 142,80 €/m²	
Fläche	× 880 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 125.664,00 € <u>rd. 126.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 insgesamt **126.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren im Durchschnitt um 1,6% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 2%.

E2

Es ist keine Anpassung erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 89,44/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	126.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	126.000,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 89,44/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.269,44 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 11.269,44 € <u>rd. 11.270,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 **11.270,00 €**

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze

auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 2. OG Mitte	62,00		6,00	372,00	4.464,00
Summe		62,00	-		372,00	4.464,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.464,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.338,28 €
jährlicher Reinertrag	= 3.125,72 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 11.270,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 281,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.843,97 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.992,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.270,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 78.262,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 78.262,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.341,60 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 65.920,96 €
	rd. 66.000,00 €

4.6.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflache

Die Wohnflache wurde der Wohnflachenaufstellung entnommen.

Rohertrag

Die Basis fur die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstuck marktublich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jahrlichen Gesamtmiete ohne samtliche auf den Mieter zusatzlich zur Grundmiete umlagefahigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktublich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfugbaren Vergleichsmieten fur mit dem Bewertungsgrundstuck vergleichbar genutzte Grundstucke aus

- der Vergleichsmientabelle fur den HSK, Markischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gultig ab 01.12.2023 und dem
- Grundstucksmarktbericht 2024, Mieten fur Wohnungen, Stand 01.01.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitatsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berucksichtigt. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird ein Ansatz von 6,00 €/m² Wohnflache fur sachgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstucke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnflache bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten des Grundstucksmarktberichts 2024 zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	837,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	89,28
Summe			1.338,28 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der fur das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfugbaren Angaben des zustandigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverstandigen

bestimmt.

Der zustandige Gutachterausschuss hat fur Wohnungseigentum mit den Baujahren 1980-

1989 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,3% und eine Standardabweichung von 1,0% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften (36 RND, 62 m² Wohnfläche, 6,00 €/m² Miete und Wohnung nicht besichtigt) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 2,5% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1981 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Dieser wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	vor ca. 10 Jahren Brenner und Warmwasserspeicher erneuert
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1981 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. 89,44/1.000
Bauschäden	-1.341,60 €
<ul style="list-style-type: none"> • Außenputzschäden und Kellertreppenbelag -5.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus und Keller -10.000,00 € 	
Summe	-1.341,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag * -11.000,00 € 	
Summe	-11.000,00 €

*Abschlag wegen fehlender Besichtigung der Wohnung:
Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Ertragswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 11.000,00 € (rd. 14 % des vorläufigen Ertragswertes) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-1.341,60 € + (-11.000,00 €) = -12.341,60 €

4.7 Verkehrswert

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **66.000,00 €**

und der **Ertragswert** mit rd. **66.000,00 €**

ermittelt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 89,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Gersbeuler Straße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Stadt	9878	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdenscheid-Stadt	45	303

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

66.000,00 €

in Worten: sechshundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.065 €/m² Wohnfläche.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 6. März 2025



U. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.900,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge-
setz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe
Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis
tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungs-
baugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-
und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

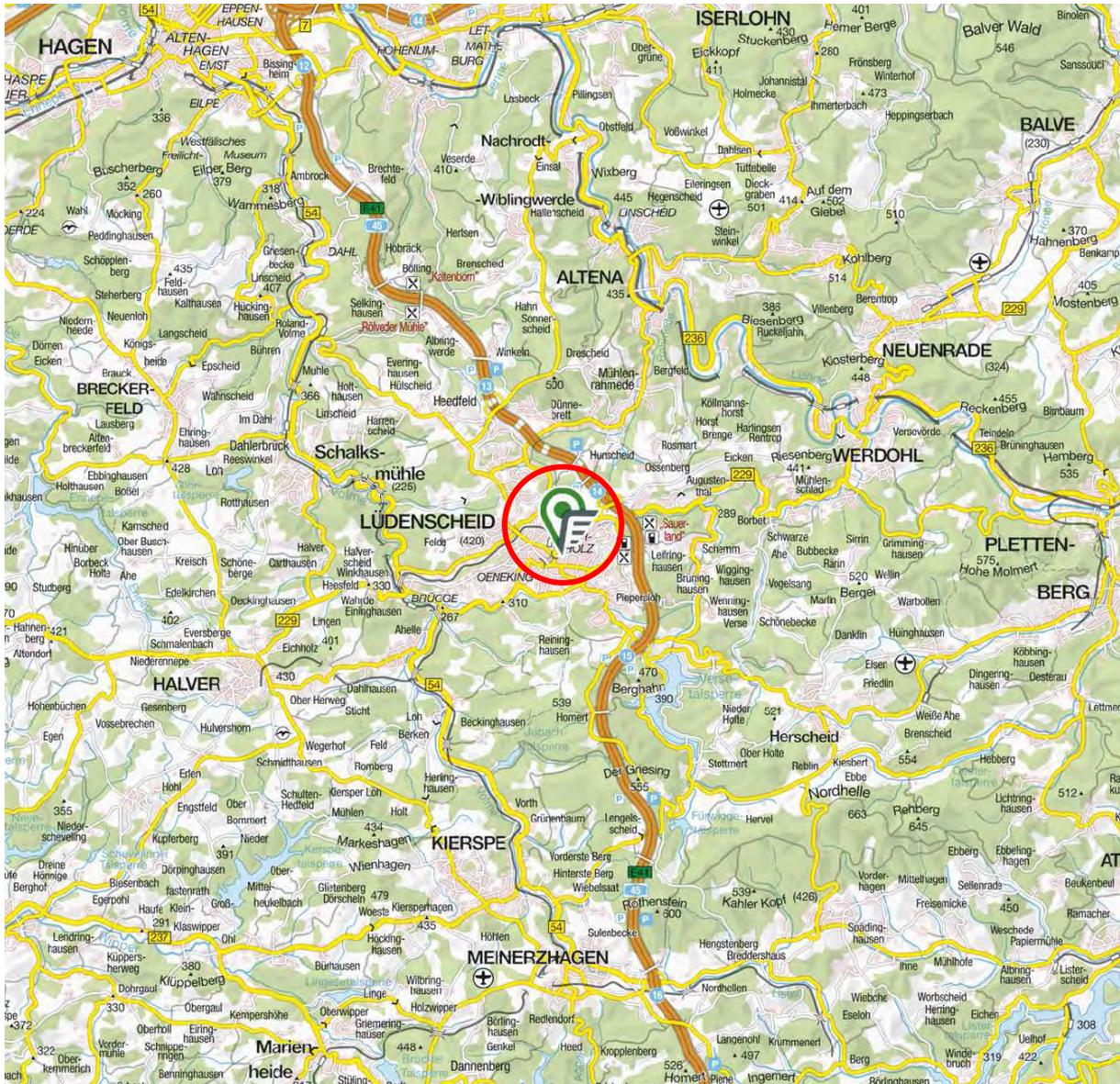
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Wohnflächen
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2024

Anlage 2

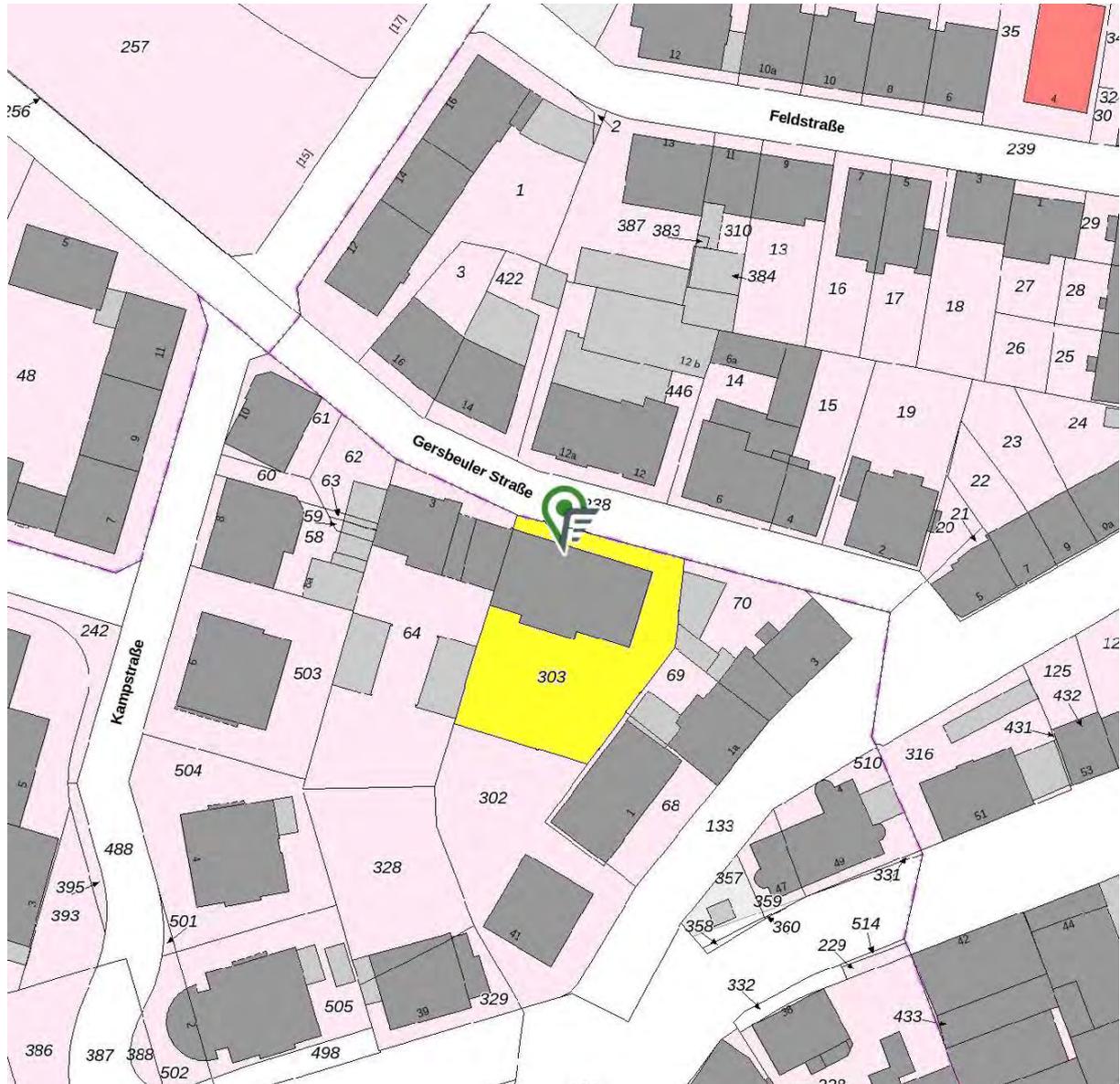
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2024

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzieren durch on-geo GmbH

Aktualität: 2024

Anlage 4

Wohnflächen

Wohnung 2. OG Mitte Nr. 8

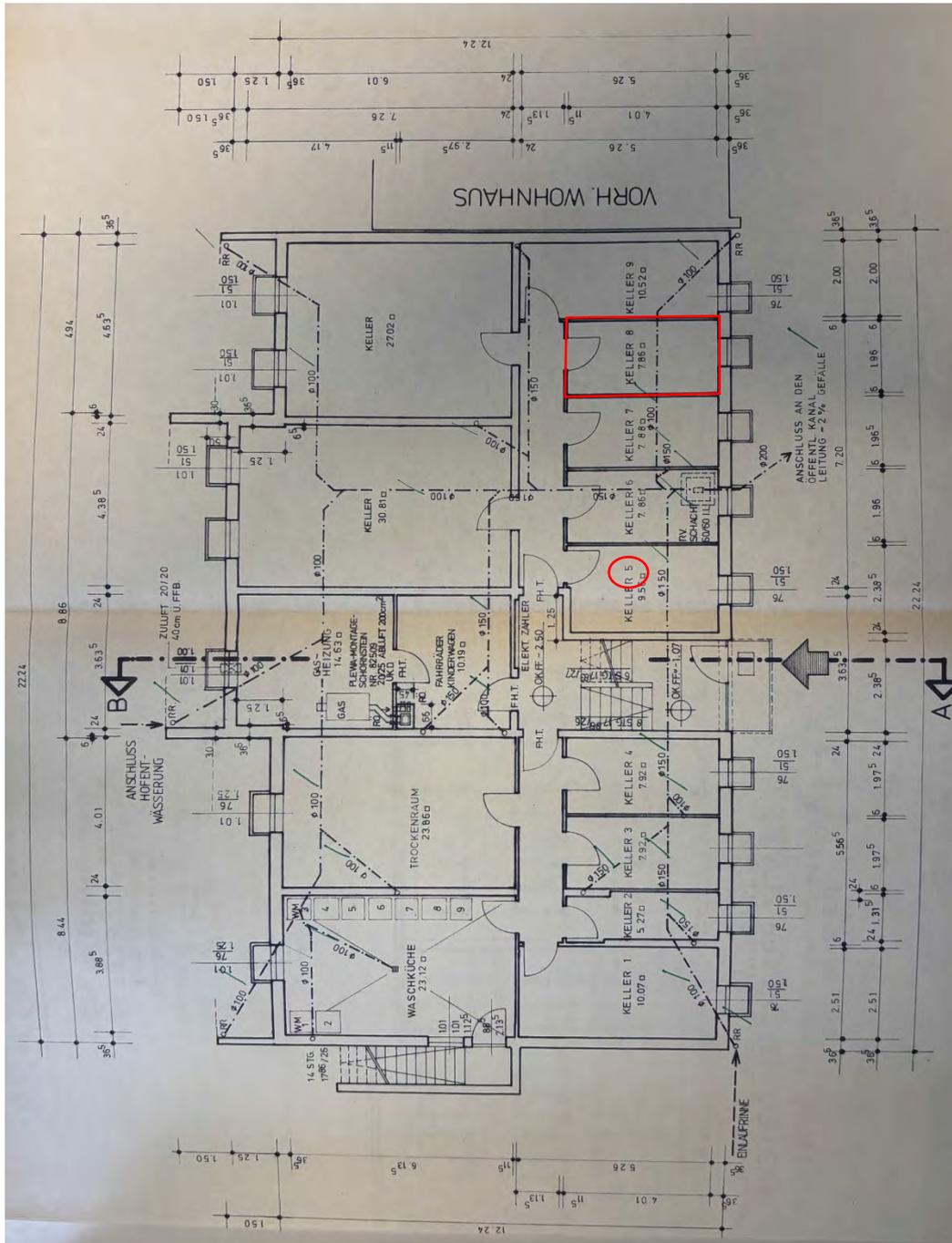
Schlafen	17,14 m ²
Wohnen	21,14 m ²
Kochnische	5,82 m ²
Bad	4,72 m ²
Flur	6,01 m ²
Abstellraum	1,01 m ²
Loggia gemäß WoFIV zu ½ als Wohnfläche angerechnet	6,20 m ²
Gesamt	62,04 m² rd. 62,00 m²

Anlage 5

Grundrisse

Kellergeschoss (nicht maßstäblich)

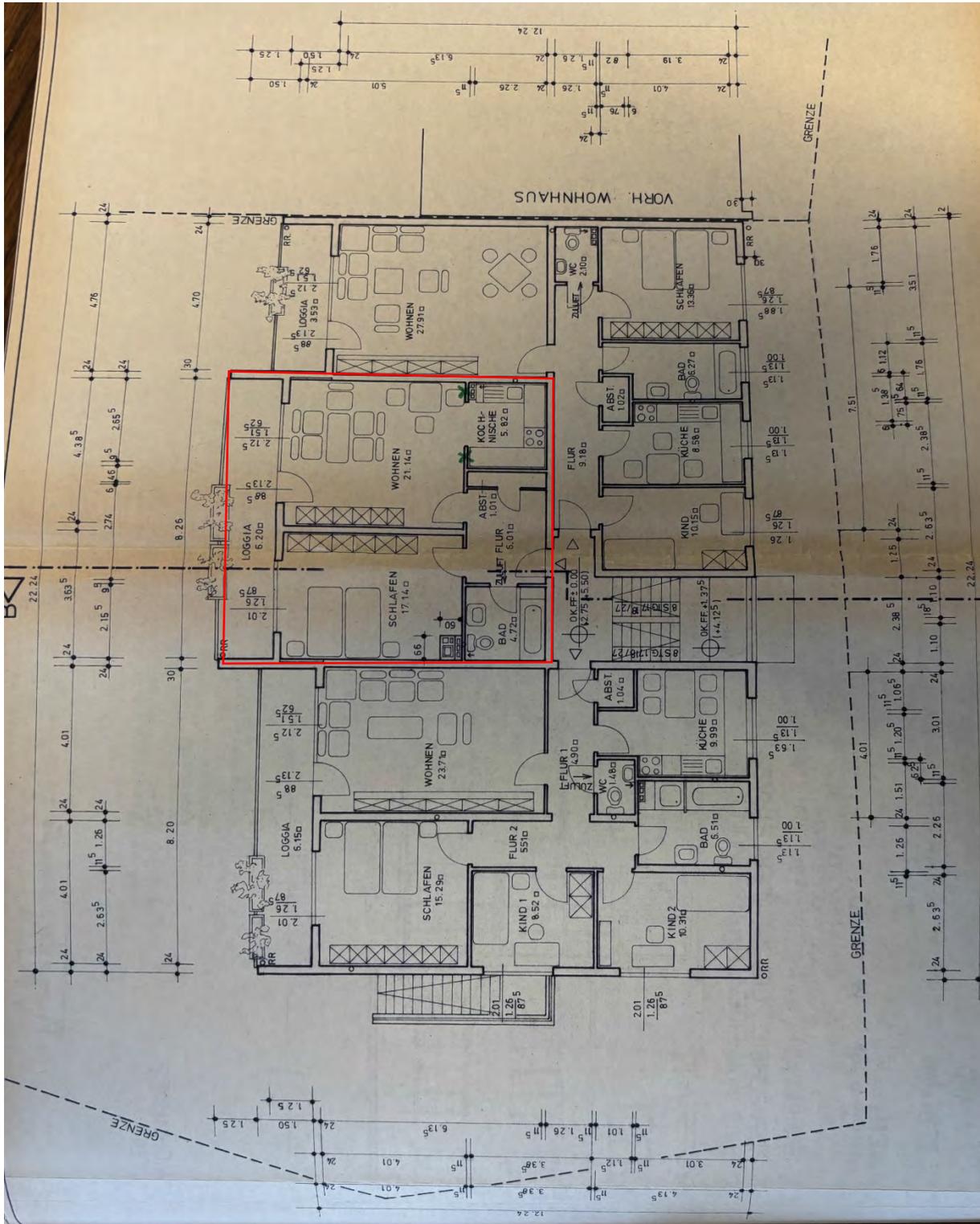
Der Kellerraum Nr. 8 ist rot markiert. Genutzt zu dem Bewertungsobjekt wird jedoch der Keller 5.



Quelle: Bauakte

2. Obergeschoss (nicht maßstäblich)

mit Markierung der Wohnung Nr. 8



Quelle: Bauakte

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht Mehrfamilienhaus



Vorder-/ Seitenansicht Mehrfamilienhaus

Rückseitige Ansicht Mehrfamilienhaus mit Markierung der Wohnung Nr. 8



Treppenhaus

Treppenhaus 2. OG mit der Eingangstür der Wohnung Nr. 8



Kellerflur

Fahrradkeller



Versammlungsraum

Trockenkeller



Waschküche

Heizungsanlage



Feuchtigkeitsschaden im Keller

Feuchtigkeitsschaden im Treppenhaus (Beispiel)



Außenputzschaden (Beispiel)