

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



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

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

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

17.09.2025
Az.: 22 K 10/25

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Flurkarte, Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, Tel. 02351-56770, eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB für

den 241/1000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück

Winkhauser Str. 31, 58509 Lüdenscheid

Gemarkung Lüd.-Stadt, Flur 5, Flurstück 171,
insgesamt 353 m² groß, verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß
sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 3 zur Wohnung Nr. 2.



Art der Liegenschaft:

Eigentumswohnung

Verkehrswert:

174.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten

Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	8
4.3.	Erschließungszustand	8
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	9
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
6.	Verkehrswertermittlung.....	15
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2.	Bodenwertermittlung	16
6.2.1.	Bodenrichtwert	16
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	16
6.3.	Ertragswertermittlung.....	18
6.4.	Vergleichswertermittlung	20
7.	Verkehrswert.....	22
Anlagen		24
Anlage 1 - Literaturverzeichnis		24
Anlage 2 - WEG - Verwaltung		25
Anlage 3 - Zubehör		26
Anlage 4 - Bauberechnungen		27
Anlage 5 - Bauzeichnungen.....		30
Anlage 6 - Amtliche Bescheinigungen.....		34
Anlage 7 - Fotodokumentation		35

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 19.05.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Lüdenscheid mit der Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 10672,

241/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Lüd.-Stadt, Flur 5, Flurstück 171

Gebäude- und Freifläche, Winkhauser Str. 31, Größe 353 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoß sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 3,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 31.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft:		Eigentumswohnung			
Gemäß Grundbuch: 241/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lüd.-Stadt, Flur 5, Flurstück 171, Gebäude- und Freifläche, Winkhauser Str. 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoß sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3.					
Grundstücksfläche gesamt:		353 m²	Bodenwert anteilig:		16.000,00 €
Ortstermin:			31.07.2025		
Kfz-Stellplatz:			1		
Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete nachhaltig	Miete tatsächlich	Wertminderung	
Wohnen Kfz-Stellplatz	rd. 107 m²	732,95 € 30,00 €	./.	2.500,00 €	
Baujahr:		ca. 1983	Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 40 Jahre		

Liegenschaftszinssatz:	2,7 %				
Bewirtschaftungskosten:					
Verwaltungskosten:		Wohnung: 420,00 €, Stellplatz: 104,00 €			
Instandhaltungskosten:		Wohnung: 1.476,60 €, Stellplatz: 46,00 €			
Mietausfallwagnis:		2% des Rohertrages = 183,11 €			
Jahresrohertrag:	9.155,40 €	Jahresreinertrag:		7.075,69 €	
Vergleichswert:	172.000,00 €	Ertragswert:		175.000,00 €	

Verkehrswert:	174.000,00 €	Wertermittlungstichtag:	31.07.2025
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen			

3. Grundlagen des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoß des Hauses Winkhauser Str. 31, Lüdenscheid
Objektanschrift:	Winkhauser Str. 31, 58509 Lüdenscheid
Tag der Ortsbesichtigung:	31.07.2025
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	31.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Beauftragte der Eigentümer und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 10672 vom 22.04.2025 Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.05.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 28.05.2025. Auskunft über Wohnungsbindung vom 13.06.2025. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 2. und 3.06.2025. Auszüge aus der Bauakte. Informationen der WEG-Verwaltung

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Lüdenscheid, nordwestlich des Stadtzentrums.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Lüdenscheid
ca. 72.000 Einwohner

Lage: Nordwestlich des Stadtzentrums.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Lüdenscheid mit Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kreditinstituten und ärztlicher Versorgung beträgt ca. 1,5 km. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums befindet sich der Bahnhof von Lüdenscheid. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und
Geschäftslage:

Die direkte Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus 2 – 3 geschossigen Wohnhäusern, teilweise mit Gewerbeeinheiten, insbesondere in den Erdgeschossen.

In fußläufiger Entfernung befindet sich der Kindergarten Friesenstraße, Friesenstr. 10. Die nächstgelegene Grundschule ist die Knapper Schule, fußläufig ca. 500 m entfernt.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, z. B. ein Discounter in ca. 350 m Entfernung an der Heedfelder Straße, aber auch entlang der in ca. 300 m entfernt beginnenden Knapper Straße in Richtung Stadtzentrum.

Weitere Grundschulen und sämtliche weiterführenden Schulformen sind im Stadtgebiet vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Qualität der Wohnlage wird auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten gebietstypischen Bodenrichtwerte beurteilt. Hiernach ist das Bodenwertniveau im statistischen Bezirk Grünwald mit „gut“ zu beurteilen bei einem Bodenrichtwert von 200 €/m² und mit „mittel“ bei einem Bodenrichtwert von 165 €/m².

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 175 €/m² somit wird eine mittlere Wohnlage angenommen.

Als Geschäftslage ist die Lage bedingt geeignet, ausschlaggebend ist die Art des ausgeübten Gewerbes. Im Bewertungsobjekt selbst ist im Dachgeschoss seit Jahren ein Gewerbebetrieb vorhanden, typisch für die Gegend ist eher ein Gewerbebetrieb, welche Art auch immer, in den Erdgeschoßbereichen.

Insofern ist nach Ansicht des Unterzeichners für die hier zu bewertende Eigentumswohnung eine Einschätzung zur Unterhaltung eines Gewerbebetriebes eher negativ zu beurteilen.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Lüdenscheid-Stadt
Flur 5
Flurstück 171

Grundstückszuschnitt: nahezu rechteckig

Grundstücksfläche: 353 m²

Topographie: Nach Süden abfallend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart: Winkhauser Straße als öffentliche Straßenfläche.

Straßenausbau: Winkhauser Straße: Zweispurige, asphaltierte Fahrbahn, durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege, Straßenbeleuchtung.

Erschließungsbeiträge: Die Stadt Lüdenscheid erteilt folgende Auskunft zu der Erschließungsbeitragssituation:
Das Grundstück Winkhauser Str. 31 liegt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag wird für die Winkhauser Straße seitens der Stadt Lüdenscheid nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen sind noch nicht entstanden.

Grundstücksgrenzen: Anbau an der westlichen Grundstücksgrenze an das Gebäude Winkhauser Str. 33, ansonsten sind die Grundstücksgrenzen unbebaut.

Bodenverhältnisse: Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück in der Nähe der Altablagerung Nummer 00/0075 liegt. Diese ist gekennzeichnet als eine mit Boden, Bauschutt und Gewerbeabfällen verfüllte Quellmulde.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid

Wohnungsgrundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 10672

Grundbuchlich
gesicherte Rechte:

Abteilung II: keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Die Stadt Lüdenscheid, Fachbereich Planen und Bauen, Fachdienst Bauordnung teilt auf Anfrage mit, daß keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Zugunsten des Grundstücks sind mehrere Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt 855/82:

Übernahme eines Bauwichts,

Wegerecht als Zufahrt zu den Garagen und Fußwegerschließung,

zur Senkung der Geschosßflächenzahl auf dem Baugrundstück wird eine Teilfläche von rund 75 m² zur Verfügung gestellt.

Baulastenblatt 865/82:

Errichtung von Balkonen im Grenzbereich, Übernahme eines Bauwichts von 2,50 m.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Planungsamt der Stadt Lüdenscheid teilt auf Anfrage mit, daß das Grundstück im Bereich des Fluchtlinienplans Nr. 261 „Flur 5“ liegt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der Eigenart der Umgebung gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung des vorgenannten Fluchtlinienplans.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Lüdenscheid genommen.

Die Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes wurde im Jahre 1982 erteilt. Fertigstellung und Erstbezug erfolgten im Jahre 1983.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird angenommen, dass die Gebäude und die derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Das Baujahr wird mit dem Jahr 1983 angenommen.

Teilungserklärung/
Gemeinschaftsordnung

Gemäß Teilungserklärung vom 15.06.1982 wurde das Gebäude in 4 Sondereigentume (Eigentumswohnungen) und 2 Teileigentum (KFZ-Stellplatz in der Garage und Büro im Erdgeschoß) aufgeteilt. Für das Büro im Erdgeschoß wurde im Jahre 1995 eine Nutzungsänderung mit entsprechender Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in „Wohnung“ bewirkt.

Die hier zu bewertende Wohnung, gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung lfd. Nr. 2, befindet sich im 1. Obergeschoß. An Nebenräumen gehören zum Sondereigentum jeder Wohnung die im Aufteilungsplan gleichfalls mit den entsprechenden Ziffern bezeichneten Räume im Kellergeschoß und ein Kfz – Stellplatz

auf dem Grundstück, im vorliegendem Bewertungsfall der Keller-
raum Nr. 2 und der Stellplatz Nr. 3 lt. Teilungserklärung.

Besonderheiten der Gemeinschaftsordnung:

Im Erdgeschoß (WE Nr. 1) war ursprünglich eine Bürofläche vor-
handen und bauordnungsrechtlich genehmigt. Diese wurde in
Wohnfläche umgewandelt, die Teilungserklärungserklärung/Ge-
meinschaftsordnung wurden entsprechend geändert.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung der
Wohnungseigentümer ist der jeweilige Eigentümer nur mit schrift-
licher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

Um Folgeschäden auch für andere Wohnungen auszuschalten,
ist jeder Eigentümer verpflichtet, die Zentralheizung bzw. Raum-
temperatur in seinen Sondereigentum nach der geltenden DIN-
Norm zu regeln, d.h., während der Heizperiode die Temperatur
auf mindestens 20° zu halten. Für die Zeiten längerer Abwesen-
heit und während der Urlaubszeit müssen zur Erfüllung dieser
Forderung entsprechende Vorkehrungen für von den einzelnen
Sondereigentümern getroffen werden.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich
im Bereich des Sondereigentums befinden, obliegen ohne Rück-
sicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Der Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teil-
weisen Veräußerung seines Wohneigentums den Erwerber zum
Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Ver-
trag zu verpflichten.

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft der Stadt Lüdenscheid unterliegt das Bewer-
tungsobjekt keiner Wohnungsbindung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß eines 5-Familienhauses, das sich durch seine ungewöhnliche architektonische Gestaltung mit Runderkern, Dreieckserkern, Turmaufbauten sowie der Gestaltung der Fassade mit Klinkerziegeln, grün gestrichener Holzbekleidung von Teilen der Fassade und Zinkblechelementen, insbesondere im Dachbereich, deutlich von der Umgebungsbebauung abhebt.

Auch die Ausstattung und Grundrißgestaltung der hier zu bewertenden Eigentumswohnung unterscheidet sich von üblichem Standard. Zu nennen sind teilweise halbrund gemauerte Innenwände, großflächige Verglasung durch überwiegend bodentiefe Fenster, fast jedes Zimmer weist einen Erker auf und großflächige, zum Teil rund gestaltete Balkone.

Anzahl der
Wohnungen:

5 Wohnungen

Baujahr:

1983

Rohbau:

Außenwände: massiv, Mauerwerk, Klinkerverblendung, Zinkblech und Holzbekleidung.

Innenwände: Zum Teil massiv, teilweise Ständerwerk mit Gipskartonplatten.

Geschoßdecken: Betondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Sparrendach

Dachform: Satteldach, 30°, Dachaufbauten als Rundgauben, Holzschalung, Zinkeindeckung, Flachdachgaube.

Dacheindeckung: Dachpfannen,

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre

Ausbau:

Treppen: Geschoßtreppen als Betonkonstruktion mit Schieferbelag.

Hauseingangstür:	Holzkonstruktion mit Glasfüllungen Die Briefkastenanlage ist separat in der Außenwand eingebaut.
Böden:	Im Treppenhaus Stufen und Podeste mit Schieferbelag, im Kellergeschoss durchgängig verflies.
Wände:	Kalksandstein - Sichtmauerwerk, gestrichen.
Decken:	Untersichten verputzt und gestrichen, Kellergeschoss gestrichen.

Installationen

Beheizung, Warmwasseraufbereitung:	Gas-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Standspeicher, Standort im Kellergeschoß des Hauses.
Elektro:	Baujahrestypische Installation, Gegensprechanlage zur Haustür.
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung.
Nebengebäude:	Keine
Außenanlagen:	Hauseingangsbereich mit Granitsteinpflasterung, Hofbereich mit Betonsteinpflasterung, Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen.

Wohnung 2 (1. Obergeschoß)

Die Wohnung Nr. 2 liegt im 1. Obergeschoß des Gebäudes. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, eines davon mit Balkon, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

Gemäß Bauzeichnung sind alle Räume der Wohnung von der Diele aus erreichbar. Folgende Räume gehören zur Wohnung, Angabe mit Ausrichtung:

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>ca.-Größe</u>	<u>Ausrichtung</u>
Wohnzimmer	31 m ²	Südost
Schlafzimmer	14 m ²	Nordwest
Kind 1	17 m ²	Nordost
Kind 2	10 m ²	Süd
Küche	8 m ²	Ost
Abstellraum	1 m ²	innenliegend
Bad	5 m ²	innenliegend
WC	1 m ²	innenliegend
Diele	11 m ²	innenliegend
Balkon 1 (Grundfläche)	11 m ²	Südost
Balkon 2 (Grundfläche)	6 m ²	Südwest

Die Grundfläche der Balkone wird im Rahmen der Wohnflächenberechnung (Anlage 3) mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt. Die Wohnfläche wurde mit insgesamt ca. 107 m² festgestellt.

Fenster:	Fenster und Balkontüren mit Holzrahmen und Doppelverglasung, Balkontür am Wohnzimmer mit Schiebetür, Balkontür am Kinderzimmer als Flügeltür.
Böden:	Alle Räume der Wohnung sind gefliest. In den Wohn- und Schlafräumen wurden terracottafarbene Bodenfliesen in rustikaler Optik verlegt, im Bad und im Gäste-WC weiße Bodenfliesen mit glasierter Oberfläche. Die Balkone sind mit einer Kiesschüttung versehen, auf der in loser Weise Holzgitterplatten verlegt sind.
Wände:	Bad und Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, ansonsten in allen Räumen Kalksandstein – Sichtmauerwerk, weiß gestrichen. Zur Verbesserung der Belichtung im innenliegenden Flur sind teilweise im Deckenbereich der Trennwände verglaste Oberlichte eingebaut.
Decken:	Alle Räume mit Paneelbekleidung.
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Oberlicht, zum Wohnzimmer Vollglastür.
Installationen:	
Heizung:	Röhrenheizkörper mit Thermostatventilen.
Elektrik:	Baujahrestypische Ausstattung, Gegensprechanlage zur Haustür.
Sanitär:	Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken, Bad mit Einbauduschtasse, Waschbecken und wandhängendem -WC.
Sonstiges:	Im Flur ist zwischen Bad und Wand zum Wohnzimmer ein runder Schornstein, offenbar für den Anschluß eines Kaminofens vorgesehen, allerdings nicht genutzt, vorhanden. In den ursprünglichen Bauzeichnungen ist dieser Schornstein nicht eingezeichnet.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

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

Das Gemeinschaftseigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung wurden im Jahre 2012 die Fenster überwiegend erneuert, in der zu bewertenden Eigentumswohnung sind dies alle Fenster mit Ausnahme der jeweils zweigliedrigen Balkontür- und Fensterelemente. Zudem wurde im Jahre 2017 die Heizung erneuert.

Die Ausstattung der zu bewertenden Eigentumswohnung entspricht im Wesentlichen dem Standard des Baujahres mit Ausnahme einiger Fenster, wie bereits oben erwähnt.

Die nicht erneuerten, jeweils zweiteiligen, Fenster- /Türelemente zu den beiden Balkonen weisen altersbedingte Verschleißerscheinungen auf. Die Dichtungen sollten erneuert werden und auch der Anstrich der Holzrahmen ist teilweise erneuerungsbedürftig.

Des weiteren ist die gesamte Wohnung gezeichnet durch offenbar jahrelangen Einfluß durch Tabakkonsum. Wände und Decken, ursprünglich weiß, sind sämtlich deutlich bräunlich verfärbt.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sind bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Sie stellen eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand dar. Des Weiteren sind wertbeeinflussende Umstände ergänzend zu berücksichtigen, die bei der Anwendung der herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht direkt berücksichtigt werden konnten.

Der alterungsbedingte Zustand der Fensterelemente zu den Balkonen wird im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die Verfärbung der Oberflächen durch den langjährigen Tabakkonsum in der Wohnung erfordert bei der Renovierung einen erhöhten Aufwand durch Reinigung und Verwendung spezieller Farben, die den Geruch absorbieren und das Durchscheinen der bräunlichen Verfärbung verhindern. Hierzu wird ein Wertabschlag in Höhe von 2.500 € vorgenommen.

Durch die eingetragenen Baulasten ZUGUNSTEN des Bewertungsobjekts ist die Durchführung dieses Bauvorhabens überhaupt erst bauordnungsrechtlich ermöglicht worden. Der Bestand ist dadurch öffentlich-rechtlich geschützt, ein Werteinfluß wird dadurch nicht begründet.

Das Grundstück liegt in der Nähe der Altablagerung Nummer 00/0075. Diese ist gekennzeichnet als eine mit Boden, Bauschutt und Gewerbeabfällen verfüllte Quellmulde. Auf Nachfrage erhielten wir die Information, daß die genannte Altablagerung sich auf der südlich gelegenen Parkstraße befindet. Die Straße selbst ist über 100 Jahre alt, die angrenzenden Wohnhäuser, die auf dieser Altablagerung errichtet wurden, teilweise ebenfalls. Zudem besteht von der Winkhauser zur Parkstraße ein deutliches Gefälle. Ein Werteinfluß wird durch diese Altlast nicht gesehen. Im nachstehend abgebildeten Flurkartenauszug ist die Altablagerungsfläche rot gekennzeichnet.

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Da Eigentumswohnungen auch zum Zwecke der Kapitalanlage errichtet und erworben werden, ein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung steht und der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet hat, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind, wird das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz. Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wohneigentum ist vorrangig auf die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen. Voraussetzung ist allerdings, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Objekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Daher wird das Vergleichswertverfahren auf der Basis des für die Wohnlage des Bewertungsobjektes veröffentlichten Immobilienrichtwertes vorgenommen.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

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

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025

175,00 €/m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart:	- Allgemeines Wohngebiet
Beitragszustand:	beitragsfrei
Geschosszahl:	- II - III
Entwicklungszustand:	- Baureifes Land
Tiefe:	- 35 m
Breite:	- 15 m

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bis auf die Grundstücksgröße stimmen die beschreibenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

Das Gemeinschaftsgrundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist 353 qm groß, das Bodenrichtwertgrundstück ist mit 15 m x 35 m angegeben und somit 525 m² groß.

In Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschößflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken veröffentlicht. Diese werden in diesem Bewertungsfall zur Bewertung der abweichenden Grundstücksgröße herangezogen.

Das Gebäude Winkhauser Straße 31 weist eine wertrelevante Geschoßfläche von ca. 455 m² auf. In Relation zur Grundstücksgröße von 353 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von 1,3. Der korrespondierende Umrechnungskoeffizient beträgt 1,04.

Für ein Gebäude mit gleicher wertrelevanter Geschoßfläche, das auf einem Grundstück mit der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks, also mit einer Grundstücksgröße von 525 m², errichtet wurde, ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von 0,9. Der hierzu korrespondierende Umrechnungskoeffizient beträgt 0,985.

Auf Basis der wertrelevanten Geschoßfläche ergibt sich folgende Anpassung:

$$\text{Bodenrichtwert } 175,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{0,985} = 184,77 \text{ €/m}^2 \\ \text{0,985 rd. } 185,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird angenommen, daß der relative Anteil des jeweiligen Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Gemäß Teilungserklärung beträgt der Miteigentumsanteil der hier zu bewertenden Eigentumswohnung an dem Grundstück 241/1000.

Bodenwert gesamt: 353 qm x 185,00 €/m² = 65.305,00 €

Relativer Miteigentumsanteil: 241/1000

**Bodenwertanteil des
Wohneigentums:** 15.738,51 € **rd. 16.000,00 €**

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Ertragswertverfahren vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Da Eigentumswohnungen auch zur Kapitalanlage errichtet und erworben werden und aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, werden auch im Ertragswertverfahren hinreichend zuverlässige Ergebnisse ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

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

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

Restnutzungsdauer:

Das Wohngebäude wurde ursprünglich im Jahr 1983 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden die Erneuerung eines Großteils der Fenster im Jahre 2012 und die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2017 als Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Durch Anwendung des AGVGA-Modells (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) zur Berücksichtigung von Modernisierungen und deren Auswirkung auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre geschätzt, indem die Art der Modernisierungsmaßnahme und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme gewürdigt wird.

Ermittlung des Rohertrages:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die zu bewertende Wohnung ungenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten auszugehen. Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gemeinsam erstellt gem. 558c BGB durch den Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. nebst angeschlossenen Vereinen sowie die örtlichen Mietervereine. Stand: 1.12.2023.

In dem genannten Mietspiegel werden für Wohnungen der Baujahre 1977 bis 1985 in mittleren Wohnlagen Kaltmieten zwischen 5,80 €/m² und 6,22 €/m² ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 6,01 €/m². Diese Kaltmieten enthalten bereits den laut Mietspiegel für Lüdenscheid zu berücksichtigenden Zuschlag in Höhe von 0,29 €/m².

Der Gutachterausschuss nimmt in seinen Wertermittlungsmodellen einen zusätzlichen 10 %igen Aufschlag vor. Aufgrund der individuellen Architektur des Gebäudes und der ebenfalls individuellen Grundrißgestaltung der zu bewertenden Eigentumswohnung wird

die obere Bandbreite des Mietspiegels angenommen und eine Kaltmiete von 6,85 €/m² angenommen. Aufgrund der nur begrenzt im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplatzflächen wird der mögliche Mietertrag aus der Vermietung des Kfz-Stellplatzes mit monatlich 30,00 € pauschal angenommen.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Gemäß Ertragswertrichtlinie sind dieselben Kosten anzusetzen, die auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Bewirtschaftungskosten in seinem Marktbericht.

Die Verwaltungskosten je Wohnung werden mit 420,00 € jährlich angenommen, je Kfz-Stellplatz mit 46,00 € pro Jahr.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 13,80 € je m² Wohnfläche angenommen, je Kfz-Stellplatz mit 104,00 € pro Jahr.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags angenommen.

Liegenschaftszinssatz:

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses ist für Eigentumswohnungen der Baujahre 1980 bis 1989 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,9 % bei einer Standardabweichung von 0,6 angegeben.

Aufgrund der Wohnlage und des positiven Gesamteindrucks der Liegenschaft wird der Liegenschaftszinssatz für die folgende Ertragswertermittlung mit 2,7 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Wohnung Nr. 2	107 m ² x	6,85 € =	732,95 €	
Kfz-Stellplatz	pauschal	30,00 € =	30,00 €	
Jahresrohertrag		12 Monate x	762,95 € =	9.155,40 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	23%			
Verwaltungskosten	1 x	420,00 € =	420,00 €	
Instandhaltungskosten	107 m ² x	13,80 € =	1.476,60 €	
Mietausfallwagnis	2% x	9.155,40 € =	183,11 €	
			2.079,71 € =	-2.079,71 €
				7.075,69 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwertanteil		16.000,00 €		-432,00 €
Liegenschaftszinssatz		2,70%		6.643,69 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	40 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,7% und Restnutzungsdauer 40 Jahre	24,28			
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				161.295,44 €
zzgl. Bodenwertanteil				16.000,00 €
				177.295,44 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß Ziff. 5.3.				-2.500,00 €
Ertragswert				174.795,44 €
				rd. 175.000,00 €

6.4. Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht für 2025 einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts in Höhe von 1.450 €/m² Wohnfläche.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Das typische Normobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1977

Wohnfläche: 73 m²

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 7 - 24

Verkaufsumstand: Weiterverkauf

Mietsituation: unvermietet

Gebäudestandard: mittel

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr

Das Gebäude Winkhauser Str. 31 wurde ca. im Jahr 1983 errichtet.

Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,072.

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Im zu bewertenden Gebäude sind 5 Wohneinheiten vorhanden. Der Koeffizient hierzu beträgt 1,022 .

Wohnfläche

Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung beträgt ca. 107 m², der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,044.

Balkon/Terrasse

Es ist ein Balkon vorhanden, der Koeffizient beträgt 1,000.

Verkaufsumstand

Im Falle des Verkaufes würde es sich um einen Weiterverkauf handeln, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,000.

Mietsituation

Die Wohnung ist nicht vermietet, der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,000.

Gebäudestandard

Die Einordnung des Gebäudestandards richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.

Für die Kaufpreisanalyse wurden insgesamt 3 Ausstattungsklassen gebildet:

bis Gebäudestandardkennzahl 2.4:	einfach
Gebäudestandardkennzahl 2.5 - 3.4:	mittel
ab Gebäudestandardkennzahl 3.5:	gehoben

Für die zu bewertende Eigentumswohnung unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2.5. Der Koeffizient beträgt 1,000.

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert	1450 €/m ²		
Baujahr	1977	1983	1,072
Anzahl Wohnungen	7 - 24	5	1,022
Wohnfläche	73 m ²	107 m ²	1,044
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
			<hr/> 1,144
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,144
angepasster IRW	1350 €/m ² x	1,144 =	1.544 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	107 m ² x	1544 €/m ² =	165.220,42 €
			rd. 165.000,00 €

Da der Immobilienrichtwert gemäß Definition des Gutachterausschusses keine Kfz-Stellplätze oder Garagen enthält, ist der Wert des Kfz – Stellplatzes, der zur Wohnung Nr. 2 als Sondernutzungsrecht gehört, zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wurde für den Kfz-Stellplatz bei einem angenommenen Mietertrag von 30,00 €/mtl. für den Stellplatz ein anteiliger Wert von rd. 9.000,00 € ermittelt, was insbesondere der Parkplatzsituation im näheren Umfeld geschuldet ist.

Der Vergleichswert ist daher um 9.000,00 € auf 174.000,00 € anzupassen, anschließend sind die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen, die mit -2.500,00 € gem. Ziff. 5.3. des Gutachtens angenommen wurden.

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 171.500,00 €/ **rd. 172.000,00 €.**

7. Verkehrswert

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

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite-, oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, da Eigentumswohnungen am Markt in der Regel mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte vorhanden sind oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte vorliegen. Ein Immobilienrichtwert wurde für die Lage des Bewertungsobjektes veröffentlicht, zur Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsobjekts vom Normobjekt stehen Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung. Auf dieser Basis wurde das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Da Eigentumswohnungen auch zur Ertragserzielung erbaut oder erworben werden, für die Stadt Lüdenscheid ein Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 175.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 172.000,00 € ermittelt.

Für beide Verfahren ist für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss im Märkischen Kreis aus dem regionalen Marktgeschehen abgeleitet wurden. Außerdem lag ein örtlicher Mietspiegel zur Ermittlung der marktüblichen Miete vor.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens stand ein Immobilienrichtwert zur Verfügung, der mittels Umrechnungskoeffizienten, die vom Gutachterausschuss bereitgestellt wurden, und auf diese Weise an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts angepaßt werden konnten.

Der Verkehrswert wird zu gleichen Anteilen aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert wie folgt abgeleitet:

Vergleichswert:	172.000,00 € x 0,50 =	86.000,00 €
Ertragswert:	175.000,00 € x 0,50 =	87.500,00 €
		<u>173.500,00 €</u>
Verkehrswert:		rd. 174.000,00 €

Der aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für den 241/1000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in

58509 Lüdenscheid, Winkhauser Str.31,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Nr. 2 nebst Kellerraum im Kellergeschoss, ebenfalls Nr. 2 des Aufteilungsplans sowie dem als Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplatz Nr. 3,

Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 10672

Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt

Flur: 5,

Flurstück: 171,

wird zum Wertermittlungstichtag 31.07.2025 mit rd.

174.000,00 €

In Worten: Einhundertvierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Lüdenscheid, den 17.09.2025

Daniel Naumann

Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) ImmoWertV u. A. | Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung
des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)
13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) Gerhard Heix | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,
DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013 |
| (4) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,
Umnutzung, 24. Auflage 2020 |
| (5) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung |
| (6) Schwirley / Dickersbach | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-
wertgutachten. 3. Auflage 2017 |
| (7) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und
Beleihungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017 |

Anlage 2 - WEG - Verwaltung

Die WEG – Verwaltung wird wahrgenommen durch

XXXXXXXXXXXXX

Tel.: xxxxxxxxxxxxx

Monatliches Hausgeld Wohnung Nr. 2 gemäß Wirtschaftsplan für 2025:

Betriebskostenvorauszahlung: 246,00 € mtl. (inklusive Heizkosten)

Zuführung Erhaltungsrücklage: 157,00 € mtl.

Bei der Würdigung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlung ist zu berücksichtigen, daß die Wohnung im vorangegangenen Abrechnungszeitraum unbewohnt war.

Instandhaltungsrücklage 31.12.2024 Gesamtobjekt: 9.851,64 €.

Anlage 3 - Zubehör

Zur Ortsbesichtigung wurde in der zu bewertenden Eigentumswohnung Zubehör festgestellt.

Es war in der zu bewertenden Eigentumswohnung eine Einbauküche vorhanden, bestehend aus:

2 Unterschränke, 1 Eck-Unterschrank, 1 Unterschrank mit 6 Schubladen, Backofen, Herd mit Ceranfeld, Spülmaschine sowie 5 Hängeschränke. Sämtlich mit grauen Fronten. Das Alter der Küche sowie die Funktionalität der Elektrogeräte ließen sich nicht feststellen.

Der Wert des Einbauküche wird geschätzt auf **2.000,00 €**.

Anlage 4 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen. Eine Überprüfung vor Ort wurde stichprobenartig durchgeführt.
Die Balkone wurden im Bauantrag mit 50% der jeweiligen Fläche berücksichtigt, diese Berechnung wurde übernommen.

Wohnung Nr. 2

Diele	5,88 m x 1,39 m	=	8,15 m
	+ 1,01 m x 1,00 m	=	1,01 m
	+ 1,00 m x 1,00 m x 0,5	=	0,50 m
	+ 0,88 m x 0,88 m x 0,5	=	0,38 m
	+ 1,38 m x 0,87 m	=	1,19 m
	- 0,55 m x 0,25 m	=	<u>-0,14 m</u> = 11,09 m ²

Küche	$\frac{2,76 \text{ m} + 2,45 \text{ m}}{2} \times 1,76 \text{ m}$	=	4,58 m ²
	+ $\frac{1,70 \text{ m} + 1,51 \text{ m}}{2} \times 0,75 \text{ m}$	=	1,20 m ²
	+ $\frac{0,75 \text{ m} \times 0,75 \text{ m}}{4} \times 3,14 \text{ m}$	=	0,44 m ²
	+ 2,01 m x 0,24 m	=	0,48 m ²
	+ $\frac{1,42 \text{ m} \times 1,42 \text{ m}}{2}$	=	<u>1,01 m²</u> = 7,72 m ²

Schlafzimmer	4,26 m x 3,14 m	=	13,36 m ²
	+ 2,51 m x 0,24 m	=	0,60 m ²
	+ 1,00 m x 1,00 m x 0,5	=	<u>0,50 m²</u> = 14,46 m ²

Kind 1	4,89 m x 3,39 m - 1,06 m ²	=	15,48 m ²
	+ 2,70 m x 0,24 m	=	0,65 m ²
	+ $\frac{3,14 \text{ m} \times 1,21 \text{ m}}{2}$	=	1,90 m ²
	- $\frac{0,88 \text{ m} \times 0,88 \text{ m}}{2}$	=	-0,38 m ²
	- $\frac{0,39 \text{ m} \times 0,24 \text{ m}}{2}$	=	-0,05 m ²
	- 0,39 m x 0,24 m	=	<u>-0,09 m²</u> = 17,50 m ²

Kind 2	2,76 m x 3,64 m	=	10,03 m ²
	+ 1,89 m x 0,24 m	=	<u>0,45 m²</u> = 10,49 m ²

Summe/Übertrag:			61,26 m ²
-----------------	--	--	----------------------

Übertrag = 61,26 m²

Bad

2,14 m x	1,39 m	=	2,96 m ²
+ 1,39 m x	1,00 m	=	1,39 m ²
+ <u>0,25 m x</u>	<u>0,25 m</u>	=	0,03 m ²
	2		
- 0,64 m x	0,38 m	=	<u>-0,24 m²</u> = 4,61 m ²

WC

1,01 m x	0,89 m	=	0,89 m ²
- 0,25 m x	0,25 m : 2	=	<u>0,03 m²</u> = 0,86 m ²

Wohnzimmer

<u>1,10 m x</u>	<u>1,10 m x 3,14 m</u>	=	1,90 m ²
	2		
+ 7,43 m x	2,20 m	=	16,35 m ²
+ <u>2,80 m x</u>	<u>2,80 m</u>	=	3,92 m ²
	2		
+ 1,93 m x	2,64 m	=	5,07 m ²
+ 1,18 m x	2,13 m	=	2,50 m ²
+ <u>0,75 m x</u>	<u>0,75 m x 3,14 m</u>	=	0,44 m ²
	4		
+ 0,43 m x	2,38 m	=	1,01 m ²
+ 0,40 m x	0,40 m	=	0,16 m ²
- <u>0,89 m x</u>	<u>0,89 m</u>	=	-0,39 m ²
	2		
- 0,99 m x	0,24 m	=	-0,24 m ²
- 0,38 m x	0,24 m	=	<u>-0,09 m²</u> = 30,63 m ²

Abstellraum

0,64 m x	1,13 m	=	<u>0,71 m²</u> = 0,71 m ²
----------	--------	---	---

Balkon 1

<u>1,25 m x</u>	<u>1,25 m x 3,14 m</u>	=	2,45 m ²
	2		
+ 0,20 m x	2,50 m	=	0,50 m ²
+ <u>2,30 m x</u>	<u>1,15 m</u>	=	1,32 m ²
	2		
+ 1,20 m x	1,50 m	=	1,80 m ²
+ 3,00 m x	0,85 m	=	2,55 m ²
+ 1,85 m x	0,50 m	=	0,93 m ²
+ <u>1,90 m x</u>	<u>0,95 m</u>	=	0,90 m ²
	2		
+ <u>0,70 m x</u>	<u>0,35 m</u>	=	0,12 m ²
	2		
	10,58 m ² x 0,5	=	<u>5,29 m²</u>
Summe/Übertrag:			103,37 m ²

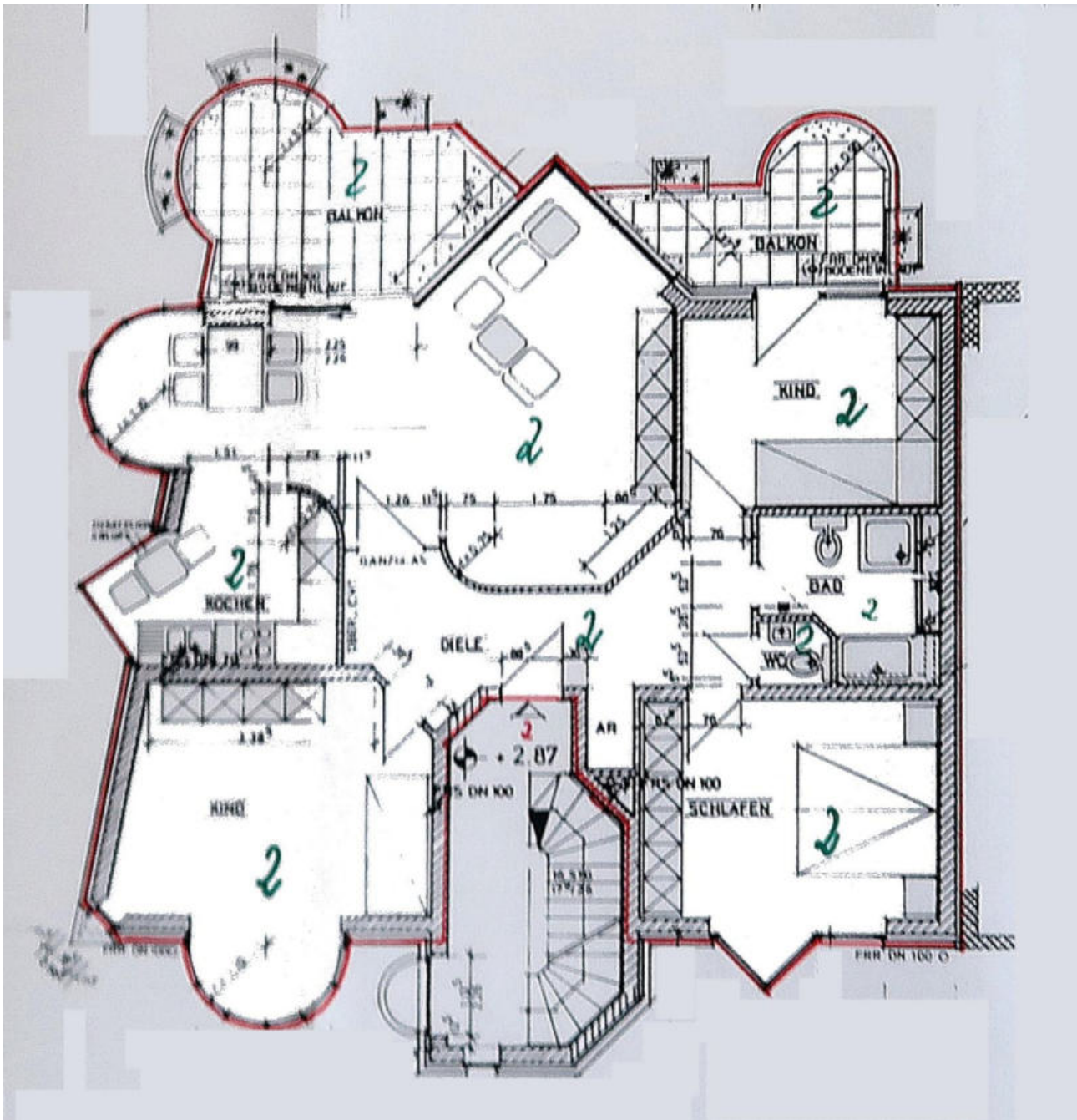
Übertrag: 103,37 m²

Balkon 2	$\frac{0,90 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}}{2} \times 3,14 \text{ m}$	=	1,27 m ²
	+ 1,80 m x 0,15 m	=	0,27 m ²
	+ 2,70 m x 1,45 m	=	3,92 m ²
	+ $\frac{2,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}}{2}$	=	1,00 m ²
			<u>6,46 m²</u>
	6,46 m ² x 0,5	=	<u>3,23 m²</u>

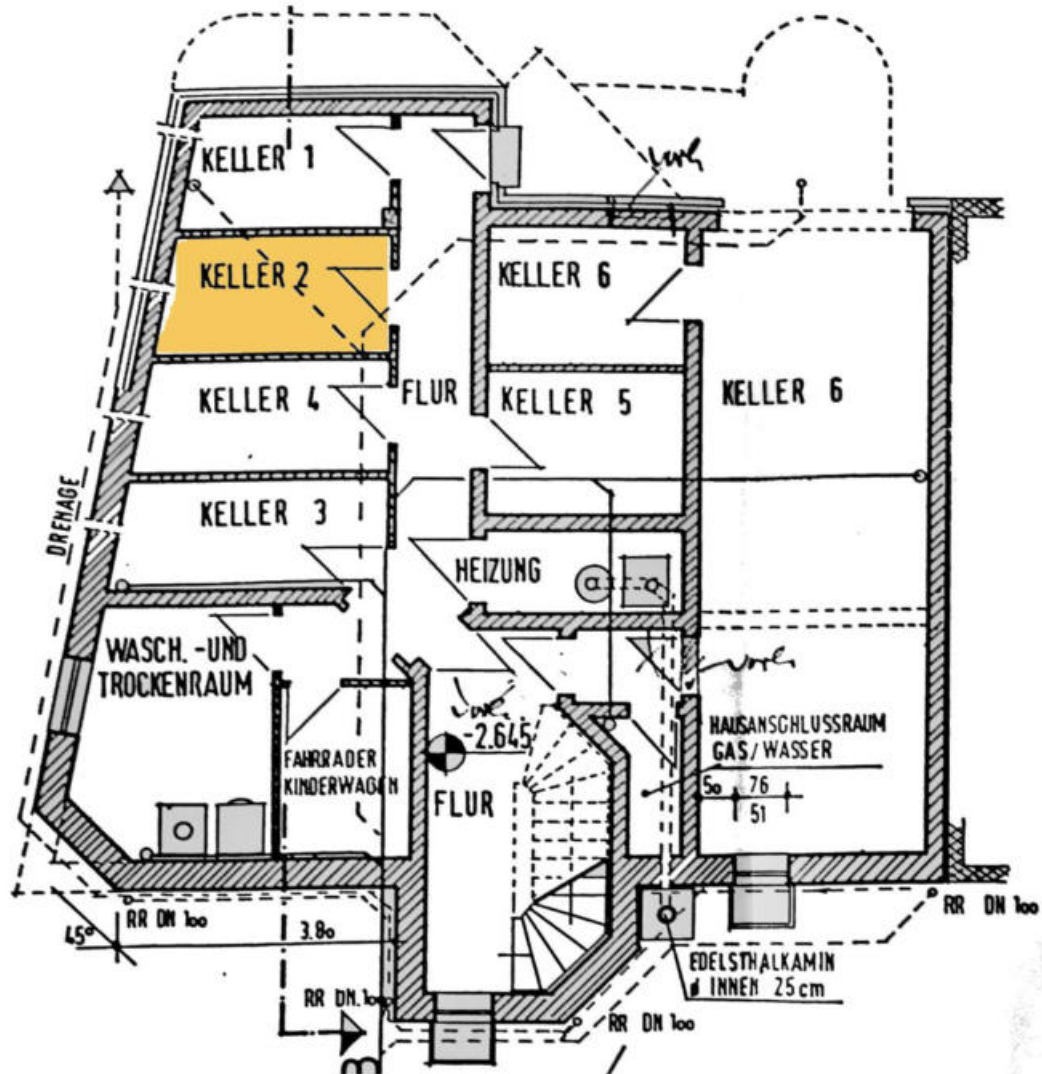
Wohnfläche gesamt: 106,60 m²
rd. 107,00 m²

Anlage 5 - Bauzeichnungen

Wohnung Nr. 2

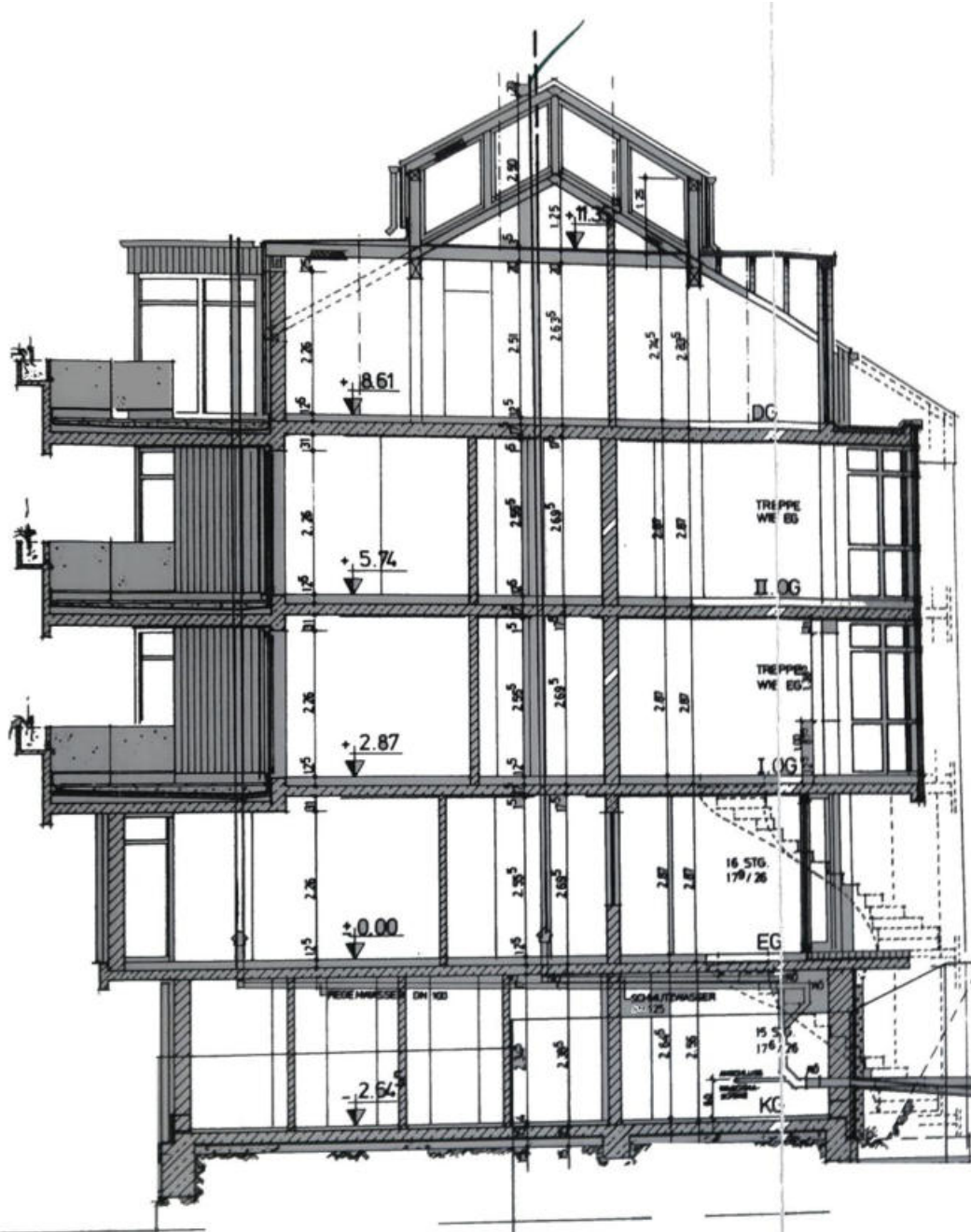


Zeichnung ohne Maßstab

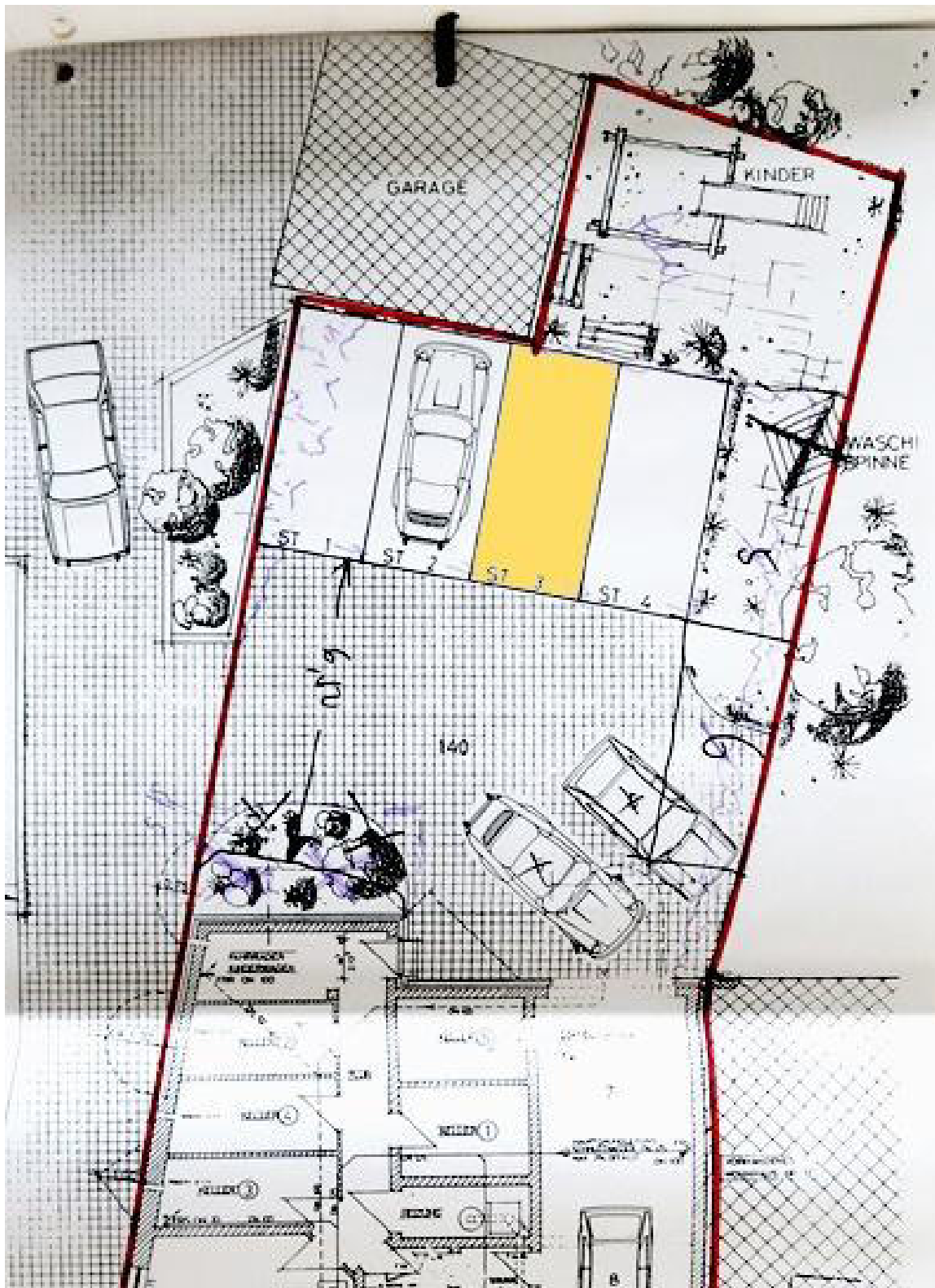
Kellergeschoss

Zeichnung ohne Maßstab

Schnittzeichnung



Zeichnung ohne Maßstab

Lage des Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück

Anlage 6 - Amtliche Bescheinigungen

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Anlage 7 - Fotodokumentation

Wohnhaus Winkhauser Str. 31
Ansicht Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



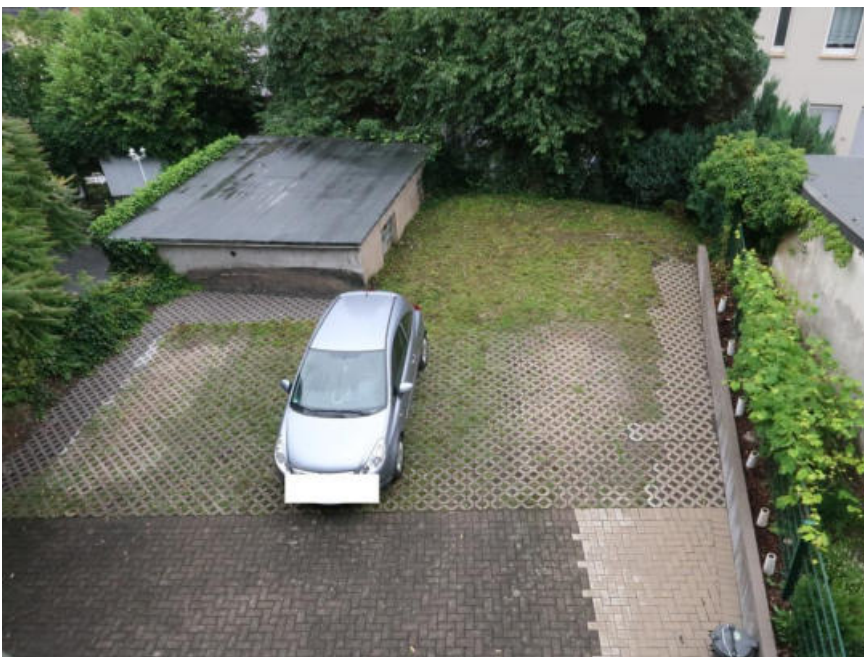
Hauseingangsbereich

Hofseitige Ansicht - Süden

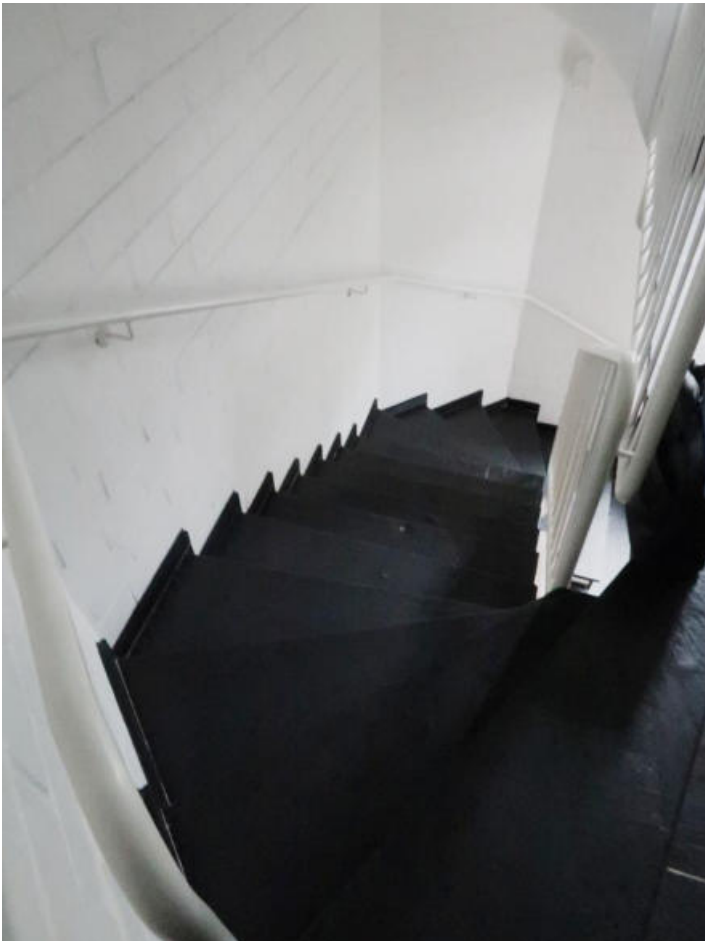
Zufahrt zum Hofbereich über
fremdes Grundstück – gesichert
durch Baulasteintragung.



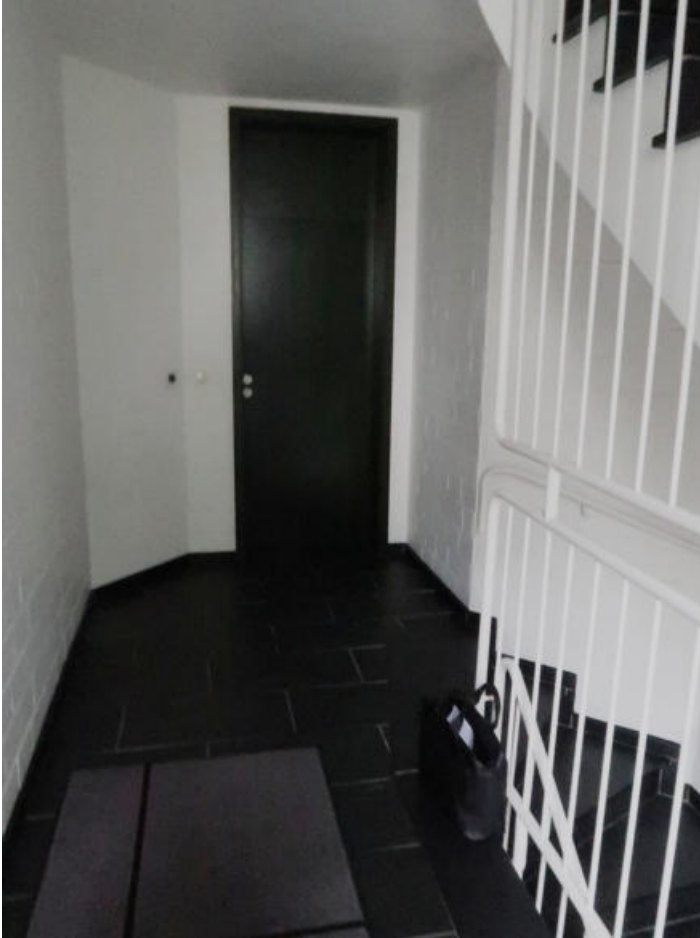
Kelleraußentür – Zugang
vom/zum Hofbereich.



Stellplatzfläche / Hofbereich



Treppenlauf EG / 1. OG



Wohnungseingangstür zur
Wohnung Nr. 2 im 1. Oberge-
schoß



Wohnzimmer





Balkon am Wohnzimmer





2-teiliges Fenster-/Türelement
mit Schiebetür



Dichtungen teilweise erneue-
rungsbedürftig



Küche





Kinderzimmer 1 – zur Winkhauser Str. gelegen





Schlafzimmer – zur Winkhauser Str. gelegen





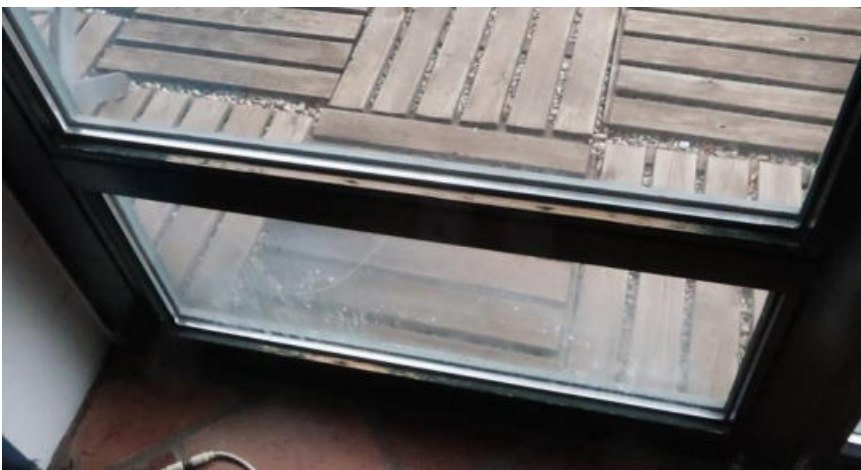
Kinderzimmer 2 mit angrenzendem Balkon – zum Hof gelegen



Balkon am Kinderzimmer 2



Zweiteiliges Fenster-/Türelement zum Balkon mit Flügeltür



Fensterrahmen mit abgelöster Beschichtung, Dichtungen erneuerungsbedürftig

Gäste-WC



Badezimmer





Entlüftung Bad, Rohrleitung zur
Entlüftung Gäste-WC



Flur



Schornstein (in den Bauzeichnungen nicht vorhanden)



Abstellraum mit Vorhang, kein Türelement vorhanden



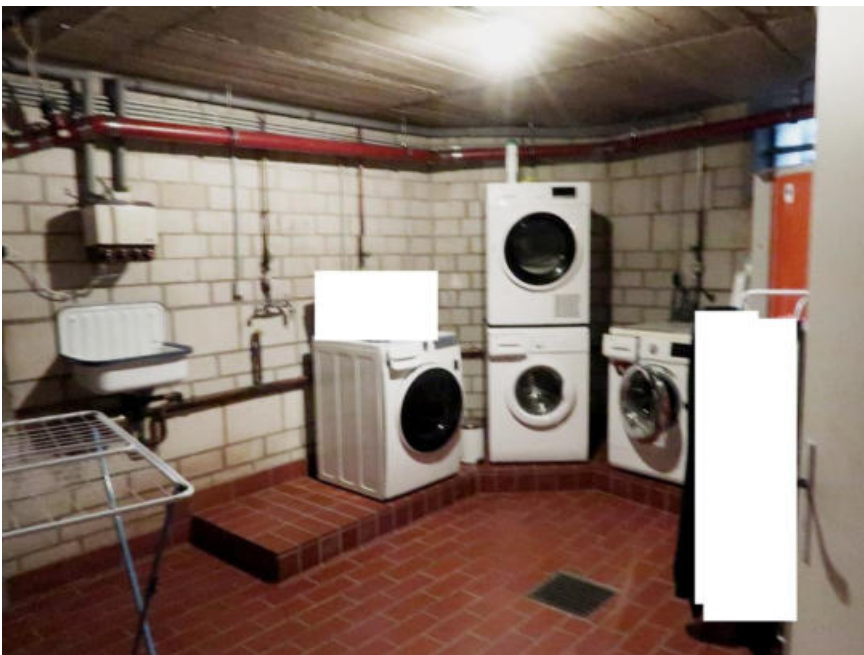
Kellerflur mit Treppenabgang
vom Erdgeschoss



Elektro – Zählerschrank



Heizungsanlage



Waschkeller



Warmwasser – Standspeicher,
Standort Waschkeller



Kellerraum zur Wohnung Nr. 2



Kellerflur zu den Kellerabteilen
der Bewohner und am Ende
rechts der Zugang zum Hofbe-
reich