

Gutachtennummer : 2024/04/08  
Gutachtenerstellung: 04.09.2024  
Aktenzeichen 27 K 1/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des  
Wohnungseigentums Nr. 1 im Haus Nr. 48,  
Lindenallee 48, 50 in 58840 Plettenberg

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
**URSULA TRIMPOP**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

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

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

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

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

\*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2024 ermittelt mit:

\*\*\*\*\* 163.000,00 € \*\*\*\*\*

(Ohne Innenbesichtigung)

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

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>Seite 4</b>
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift .....	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten .....	
1.4 Ortsbesichtigung .....	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
<b>2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>Seite 6</b>
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert) .....	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	
<b>3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 10</b>
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit .....	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
<b>4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 15</b>
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
<b>5.0 WOHNUNGSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 19</b>
5.1 Allgemeine Angaben.....	
5.2 Ausstattung.....	
5.3 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	

<b>6.0 BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>Seite 23</b>
6.1 Allgemeine Erläuterungen .....	
6.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
6.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
6.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
6.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
6.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
6.7 Zu verzinsender Bodenwertanteil.....	
<b>7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....</b>	<b>Seite 26</b>
7.1 Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	
7.3 Liegenschaftszinssatz.....	
7.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.5 Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.6 Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.7 Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.8 Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.9 Ertragswertermittlung.....	
<b>8.0 VERGLEICHSWERT.....</b>	<b>Seite 34</b>
<b>9.0 VERKEHRSWERT.....</b>	<b>Seite 36</b>
<b>10.0 LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>Seite 39</b>
<b>11.0 ANLAGENVERZEICHNIS</b>	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Auszug Grundbuch Bestandsverzeichnis	
05. Auszug Teilungserklärung	
06. Auskunft Erschließungsbeiträge	
07. Auskunft Altlastenkataster	
08. Auskunft Baulastenverzeichnis	
09. Auskunft Planungsrecht	
10. Auskunft Wohnungsbindung	
11. Wohnflächenberechnung	
12. Grundriss Kellergeschoss	
13. Grundriss Erdgeschoss	
14. Grundriss Obergeschoss	
15. Grundriss Dachgeschoss	
16. Gebäudequerschnitte	
17. Fotodokumentation	

## **1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT**

Art des Bewertungsobjekts : Wohnungseigentum

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Lindenallee 48

### **1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN**

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Wohnungs-  
Grundbuch von : Eiringhausen

Blatt : 141A

Gemarkung : Eiringhausen

Flur : 10

Flurstück : 247

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> : 1.503,00

Eigentümer : s. Grundbuch Abteilung I

### **1.3 AUFTRAGSDATEN**

Auftraggeberin : Amtsgericht Plettenberg  
An der Lohmühle 5  
58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 08.04.2024

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage  
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

#### **1.4 ORTSBESICHTIGUNG**

1. Ortstermin : 18.07.2024 Nur Außenbesichtigung  
Der Eigentümer ist trotz fristgerechter Ladung nicht zum Ortstermin erschienen.
- Teilnehmer : Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT
2. Ortstermin : 21.08.2024 Nur Außenbesichtigung  
Der Eigentümer ist trotz fristgerechter Ladung nicht zum Ortstermin erschienen.
- Teilnehmer : Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

#### **1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG**

- Wertermittlungstichtag : 21.08.2024
- Qualitätstichtag : 21.08.2024

#### **1.6 URHEBERSCHUTZ**

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

## 2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

### 2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

*Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.*

*Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.*

*In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

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

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

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

## **2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

*Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

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

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

## **2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)**

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

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

#### **2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

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

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

#### **2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)**

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

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

## 2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des  
Wohnungseigentums Nr. 1 im Haus Nr. 48,  
Lindenallee 48, 50 in 58840 Plettenberg

### Wohnungs-

**Grundbuch von:** Eiringhausen

**Blatt:** 141A

**Gemarkung:** Eiringhausen

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	10	247	1.503,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Wohnen Lindenallee 48, 50

**Grundstücksgröße gesamt:** 1.503,00 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag:** 21.08.2024

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum vorrangig durch Preisvergleich nach dem **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise von vergleichbarem Wohnungs- bzw. Teileigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen sowie Angebote von privaten Anbietern oder Immobilienmaklern heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Größe, Alter und Bauzustand einen Vergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen. Abweichungen vom Vergleichsobjekt werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

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

### 3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Plettenberg als kreisangehörige Stadt des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	Insgesamt ca. 25.000
Ortslage:	Im Ortsteil Pasel, östlich vom Stadtzentrum Plettenberg gelegen
Verkehrslage:	Stadtzentrum Plettenberg in ca. 10,0 km Entfernung. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus im Nahbereich vorhanden, Bahnanschluss in ca. 8,0 km Entfernung. Anschluss an die Autobahn A 45 "AS-Lüdenscheid-Süd" in ca. 30,0 km Entfernung. Überregionaler Flughafen Dortmund-Airport in ca. 56 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	In der Ortslage Pasel gibt es nur eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen und keine Einkaufsmöglichkeiten. Alle erforderliche Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Stadtzentrum von Plettenberg.
Immissionen:	Geräuschimmissionen durch die Bundesstraße B 236 und die Bahntrasse der Ruhr-Sieg-Strecke
Nachbarbebauung:	Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
Wohnlage:	Mäßige Wohnlage durch ländliche Dorflage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

### **3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT**

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
mittlere Grundstücksbreite:	ca. 41,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 36,50 m
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	1.503,00
Topographie:	Nahezu eben
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	Zwei 2-geschossige Wohnhäuser sowie Garagen und Nebengebäude
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauungen durch Garagen und Nebengebäude
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbar.

### **3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE**

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Einfacher Ausbau mit asphaltierter Fahrbahn und Straßenbeleuchtung. Keine Gehwege. Baumallee als Straßenbegleitgrün.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal

### **3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Plettenberg nicht mehr an. Das Bewertungsgrundstück gilt somit nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
------------------------	--

Sonstige Abgabepflichten: Beiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Ein Kanalanschlussbeitrag ist nicht mehr zu zahlen.

### 3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg ist das zu bewertende Grundstück als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der "Erweiterten Abrundungssatzung Pasel". Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

### 3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: Die erste Baugenehmigung für die Häuser Nr. 48 und Nr. 50 konnte in der Bauakte der Stadt Plettenberg nicht festgestellt werden. Gemäß den vorhandenen Unterlagen sind beide Gebäude im Ursprung über 100 Jahre alt und im Rahmen dieses Gutachtens wird eine baurechtliche Legalität unterstellt.

02.01.1931 Umbau eines Lagergebäudes (Haus Nr. 48)  
11.08.1931 Umbau eines Wohnhauses (Haus Nr. 50)  
16.09.1936 Erweiterung und Umbau des Lagergebäudes in ein Wohn- und Lagergebäude (Haus Nr. 48)  
21.02.1961 Anbau einer Garage (Haus Nr. 48)  
04.08.1965 Anbau eines überdachten Freisitzes (Haus Nr. 48)  
31.07.1967 Umbau des gemischt genutzten Gebäudes in ein reines Wohngebäude (Haus Nr. 48)  
21.08.1978 Errichtung von 2 Garagen und einem Technikraum (Haus Nr. 50)  
23.07.1980 Errichtung einer Gartenhütte (Haus Nr. 50)

Dem äußeren Eindruck nach ist das Wohnhaus Nr. 48 zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal umgebaut worden, sodass die Raumaufteilung in Teilbereichen nicht mehr dem letzten Genehmigungsstand entspricht. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt und für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Carport für die Häuser Nr. 48 und Nr. 50 errichtet worden, für den keine Baugenehmigung festgestellt wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt und für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende (anteilige) Wertminderung angesetzt.

Abgeschlossenheit: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Aufteilung der Immobilie in Wohnungseigentum wurde von der Stadt Plettenberg am 24.11.1977 ausgestellt.

### **3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION**

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 der Eintragungen: Gelöscht  
lfd. Nr. 2 der Eintragungen:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch Abteilung II.

Sondernutzungsrechte: Es wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 handelt es sich nicht um eine übliche Eigentumswohnung, sondern um ein freistehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden und einem eigenem Grundstücksteil im Sondereigentum. Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 gehört gemäß Aufteilungsplan eine Grundstücksfläche von ca. 550,00 m<sup>2</sup>.

Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist baulich fast vollständig vom Wohnungseigentum Nr. 2 getrennt und beide Wohnungseigentumsteile werden getrennt voneinander bewirtschaftet.

Die einzige Gemeinsamkeit besteht durch das an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet Doppelcarport und die dazugehörige Zufahrtsfläche, die beide über die Nutzungsgrenze hinweg errichtet wurden.

### **3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION**

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Baulasteintragung.

### **3.9 BODENBESCHAFFENHEIT**

Baugrund: Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Einflüsse von Grund- und Hochwasser, Bergbau etc. unterstellt.

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

### **3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION**

Nutzung: Das zu bewertende Wohnungseigentum wird, soweit bekannt, von den Eigentümern selbst genutzt.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

## 4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:

Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden, sodass die nachfolgende Gebäudebeschreibung gemäß den vorliegenden Unterlagen und auf der Grundlage der Feststellungen bei der Außenbesichtigung erfolgt.

Die Eigentumswohnanlage besteht aus zwei freistehenden, 2-geschossigen Wohnhäusern mit Garagen und Nebengebäuden.

Da die gesamte Eigentumswohnanlage nur aus zwei Wohnungseigentumsteilen besteht (Nr. 1 ist Lindenallee 48 und Nr. 2 ist Lindenallee 50), die baulich fast vollständig voneinander getrennt sind und gemäß der Teilungserklärung auch getrennt genutzt und bewirtschaftet werden, bezieht sich die Gebäudebeschreibung im Wesentlichen nur auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 (Lindenallee 48).

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 ist ein 2-geschossiges Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Im vorderen, straßenseitigen Teil des Erdgeschosses befindet sich (soweit von außen erkennbar) eine Kleinwohnung und im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses befinden sich die Keller- und Technikräume

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen, sodass insgesamt drei Wohnungen vorhanden sind.

Zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehört eine angebaute Pkw-Garage, ein angebauter überdachter Freisitz, die Hälfte des rückwärtigen Doppelcarports und die gesamte westliche Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 550 m<sup>2</sup>.

Die einzige Verbindung mit dem Wohnungseigentum Nr. 2 (Lindenallee 50) besteht darin, dass an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtete Doppel-

carport einschließlich der befestigten Zufahrt über die Nutzungsgrenze der beiden Eigentumsteile hinweggebaut wurde. Die Zufahrt wird aufgrund des eingeschränkten Abstandes zwischen den beiden Wohnhäusern gemeinsam genutzt und die beiden Pkw-Stellplätze des Carports werden gemäß der Nutzungsgrenze getrennt voneinander genutzt.

Wohnhaus:

Konstruktionsart:	Überwiegend Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatten aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbaukonstruktionen
Decken:	Erdgeschossdecke massiv, sonstige Decken in Holz- bzw. Stahlbauweise
Fassaden:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Dachflächen:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, Außentüren teilweise aus Holz und Stahlblech
Wandflächen:	Nicht bekannt
Deckenflächen:	Nicht bekannt
Fußbodenflächen:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung und Heizöltank
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Baujahr:	Im Ursprung ca. 1911
Anmerkung:	Unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes wird für den Innenausbau im Rahmen dieses Gutachtens ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

#### 4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Keine bekannt
Einbaumöbel:	Keine bekannt
Nebenbauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
Nebengebäude:	Pkw-Garage in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlblechschwingtor.
	Überdachter Freisitz aus Holz mit Flachdach.
	Doppelcarport aus Holz mit Flachdach.

### 4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal
Befestigte Außenflächen:	Asphalt, Splitt und Betonsteinpflaster
Sonstige Außenanlagen:	Einfriedungen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenflächen und Ziersträucher

### 4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Einfache Grundrissgestaltung. Teilweise gefangene Räume. Wohnungen ohne Balkone bzw. Terrassen. Ausreichend Keller- u. Nebenräume sowie Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Reine Wohnbebauung und nur Anliegerverkehr in der Straße vorhanden.</p> <p>Ländliche Lage mit eingeschränkten Infrastruktureinrichtungen. Geräuschmmissionen durch die Bahntrasse und die Bundesstraße.</p> <p>Soweit bekannt steht die Immobilie größtenteils leer. Das Wohnhaus ist mehrfach umgebaut worden und durch die inhomogene Bauweise sind Höhensprünge in den Geschossen vorhanden.</p> <p>Die Immobilie macht insgesamt nur einen mäßigen Eindruck. Die Verkäuflichkeit und die Vermietbarkeit sind als einfach zu bezeichnen.</p>
Energetische Eigenschaften:	<p>Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.</p> <p>Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag nur noch teilweise dem Baujahr.</p> <p>Als werterelevante energetischen Verbesserungen sind der Einbau von Isolierglasfenstern, einer Ölzentralheizung und gedämmter Dachflächen zu nennen.</p>
Baulicher Zustand:	<p>Großflächig Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden. Mängel an Holzbauteilen wie z.B. Dachüberstände, Eingangsüberdachung und Eingangstüren. Defekte Klingelanlage. Mängel an der Außenanlage und sonstige Kleinmängel.</p>

	<p>Die Immobilie macht insgesamt nur einen mäßig gepflegten Eindruck. Im Rahmen dieses Gutachtens wird für den Innenausbau des Gebäudes ein vergleichbarer Bauzustand unterstellt.</p>
Reparaturaufwendungen:	<p>Die Aufwendungen für die vorhandenen Mängel/Schäden werden pauschal berücksichtigt. Sie dienen lediglich zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zur Erzielung der marktüblichen Erträge.</p>
Funktionsprüfung:	<p>Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann dem äußeren Eindruck nach nicht unterstellt werden.</p>
Schädliche Baustoffe und Schädlingsbefall:	<p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Ein unbelasteter Bauzustand kann nicht unterstellt werden, da zumindest im Erdgeschoss mit Feuchtigkeitsschäden und demzufolge auch Schimmelpilzbildungen zu rechnen ist.</p>
Sonstiges:	<p>Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.</p>

## 5.0 WOHNUNGSBESCHREIBUNG

### 5.1 ALLGEMEINE ANGABEN

- Vorbemerkung: Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden, sodass die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gemäß den vorliegenden Unterlagen und auf der Grundlage der Feststellungen bei der Außenbesichtigung erfolgt.  
Die Grundrisszeichnungen werden im Rahmen dieses Gutachtens nach dem äußeren Eindruck angepasst und dementsprechend bewertet.
- Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 besteht aus drei abgeschlossenen Wohnungen sowie Keller- und Nebenräumen, einer Pkw-Garage, einem überdachten Freisitz, einer Hälfte eines Doppelcarports sowie einer Gartenfläche mit befestigten Pkw-Stellplätzen, Wegeflächen und Terrasse.  
Die Wohnungen haben jeweils eigene Hauseingänge, die teilweise über Außentreppen erreichbar sind.  
Die Keller-, Wirtschafts- und Technikräume im Erdgeschoss sind ebenfalls von außen über eigene Hauseingänge erreichbar.
- Lage im Gebäude: Im Erdgeschoss straßenseitig befindet sich eine Kleinwohnung. Im Erdgeschoss gartenseitig befinden sich die Keller- und Nebenräume. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich straßenseitig und gartenseitig jeweils eine Wohnung über 2 Etagen mit internen Treppenanlagen.
- Raumanordnung: Die Kleinwohnung besteht aus einem Wohn-/Schlafraum, Kochnische und Bad.  
Die straßenseitige Wohnung besteht aus Flur, Küche und Wohnraum im Obergeschoss sowie zwei Schlafräumen, Bad und Flur im Dachgeschoss.  
Die gartenseitige Wohnung besteht aus Diele, Bad, Küche, Essraum, Wohnraum, Flur, Abstellraum und zwei Kinderzimmern im Obergeschoss sowie Flur, Bad und Schlafzimmer im Dachgeschoss.  
Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum im Erdgeschoss.

Wohnfläche:	Kleinwohnung im Erdgeschoss ca. 36,00 m <sup>2</sup>
	Wohnung Straßenseite OG/DG ca. 81,00 m <sup>2</sup>
	<u>Wohnung Gartenseite OG/DG ca. 112,00 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche insgesamt ca. 229,00 m <sup>2</sup>

## 5.2 AUSSTATTUNG

Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung und größtenteils Kunststoffrollläden
Innentüren:	Nicht bekannt
Fußböden:	Nicht bekannt
Wandflächen:	Nicht bekannt
Deckenflächen:	Nicht bekannt
Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung
Brauchwasserversorgung:	Nicht bekannt
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Technische Sonderbauteile:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Inventar:	Möbel und sonstige Einrichtungen einschl. Küchen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Anmerkung:	Unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes wird im Rahmen dieses Gutachtens ein einfacher bis mittlerer Ausstattungszustand unterstellt.

## 5.3 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Einfache Grundrissgestaltung. Teilweise gefangene Räume und Höhensprünge vorhanden. Wohnungen ohne Balkone bzw. Terrassen. Ausreichend Keller- u. Nebenräume sowie Pkw-Stellplätze vorhanden. Durch die individuelle Grundrissaufteilung ist die Belichtung der Wohnungen teilweise unbefriedigend. Der Bauweise, der Nutzung und der Teilungserklärung nach entspricht das zu bewertende Wohnungseigentum praktisch einem eigenständigen Dreifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und einer dementsprechenden Außenanlage.
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag nur noch teilweise dem Baujahr.

Als werterelevante energetischen Verbesserungen sind der Einbau von Isolierglasfenstern, einer Ölzentralheizung und gedämmter Dachflächen zu nennen.

Baulicher Zustand:

Das Wohnungseigentum konnte nicht von innen be-  
sichtigt werden. Die Immobilie macht dem äußeren  
Eindruck nach nur einen mäßig gepflegten Eindruck.  
Im Rahmen dieses Gutachtens wird für den Innenaus-  
bau des Gebäudes ein vergleichbarer Bauzustand  
unterstellt.

Reparaturaufwendungen:

Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden  
bzw. Baumängel werden in diesem Gutachten nur  
pauschal berücksichtigt; sie dienen lediglich zur  
Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer  
und zur Erzielung der marktüblichen Erträge.

Funktionsprüfung:

Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Ein-  
richtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung,  
Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasser-  
entsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt.  
Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen An-  
lagen kann dem äußeren Eindruck nach nicht unter-  
stellt werden.

Schädliche Baustoffe und  
Schädlingsbefall:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische  
Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende  
Baustoffe wurden nicht durchgeführt.  
Ein unbelasteter Bauzustand kann nicht unterstellt  
werden, da zumindest im Erdgeschoss mit Feuchtig-  
keitsschäden und demzufolge auch Schimmelpilz-  
bildungen zu rechnen ist.

Sonstiges:

Die in der Wohnungsbeschreibung aufgeführten An-  
gaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions-  
und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich  
zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der  
wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Die Wohnungsbeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt.

Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile, wie z.B. verkleidete, verputzte oder zugestellte Decken/Wände können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen.

## 6.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

### 6.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Plettenberg
Gemarkungsname	= Eiringhausen
Ortsteil	= Siesel/Pasel
Bodenrichtwert (m <sup>2</sup> )	= 75,00 €
Stichtag d. Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	= zonal

### 6.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	=	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	=	Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	Offen
Grundflächenzahl	=	Keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	Keine Angaben
Grundstückstiefe	=	35,00 m
Grundstücksbreite	=	20,00 m
Bemerkung	=	Ortsteilsatzung nach § 34 BauGB

### 6.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass der Bodenrichtwert unverändert übernommen wird.

### 6.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>
Wertanpassung:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Grundstücksgröße	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>angepasster Bodenwert</b>		<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>		<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 6.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Gemäß der Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 zwar ein Bodenwertanteil von 1/2 des gesamten Grundstücks zugeordnet, aber defacto gehört gemäß Aufteilungsplan nur ca. 1/3 der Grundstücksfläche zum Sondereigentum Nr. 1. Aufgrund der besonderen Vereinbarungen in der Teilungserklärung und der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks wird der Bodenwertanteil im Rahmen dieses Gutachtens wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche gesamt: = 1.503,00 m<sup>2</sup>

**dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:**

-beitragsfreies Bauland = 1.503,00 m<sup>2</sup> \* 75,00 €/m<sup>2</sup> = 112.725,00 €

**BODENWERT INSGESAMT** **112.725,00 €**

**Bodenwertanteil für das**

**Wohnungseigentum Nr. 1** = 550,00 m<sup>2</sup> \* 75,00 €/m<sup>2</sup> = 41.250,00 €

**GERUNDET** = 41.300,00 €

## 6.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwert bezieht sich im vorliegenden Fall auf die gesamte Grundstücksfläche.

**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:**

-beitragsfreies Bauland = 1.503,00 m<sup>2</sup> \* 75,00 €/m<sup>2</sup> = 112.725,00 €

-anzurechnende Erschließung = 1.503,00 m<sup>2</sup> \* 0,00 €/m<sup>2</sup> = 0,00 €

**ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT** **112.725,00 €**

**Bodenwertanteil für das**

**Wohnungseigentum Nr. 1** = 550,00 m<sup>2</sup> \* 75,00 €/m<sup>2</sup> = 41.250,00 €

**GERUNDET** = 41.300,00 €

## **7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

### **7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG**

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

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

### **7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

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

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

### **7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

## 7.4 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

## 7.5 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

### Wohnungen:

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis und den Hochsauerlandkreis vom 01.12.2023.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 4,28 €/m<sup>2</sup> bis 4,71 €/m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Baujahres eine Grundmiete von 4,40 €/m<sup>2</sup> für marktgerecht gehalten.

Für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bzw. das diesbezüglich ermittelte fiktive Baujahr ist ein Zuschlag vorzunehmen und ebenso für die Mietpreissteigerung bis zum Wertermittlungstichtag. Somit wird die maßgebliche Grundmiete wie folgt angepasst:

Grundmiete	=	4,40 €/m <sup>2</sup>
25% Modernisierungszuschlag	=	1,10 €/m <sup>2</sup>
2% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,09 €/m <sup>2</sup>
Grundmiete maßgeblich	=	5,59 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	5,60 €/m <sup>2</sup>

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

### Kleinwohnung im Erdgeschoss:

Grundmiete	=	5,60 €/m <sup>2</sup>
5% Zuschlag für nur 3 Wohneinheiten im Gebäude	=	0,28 €/m <sup>2</sup>
-5% Abschlag Ländliche Lage	=	-0,28 €/m <sup>2</sup>
5% Zuschlag geringe Wohnfläche	=	0,28 €/m <sup>2</sup>
-5% Fenster nur nach Norden	=	-0,28 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,60 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	5,60 €/m <sup>2</sup>

Wohnung Straßenseite im OG/DG:

Grundmiete	=	5,60 €/m <sup>2</sup>
5% Zuschlag für nur 3 Wohneinheiten im Gebäude	=	0,28 €/m <sup>2</sup>
-5% Abschlag Ländliche Lage	=	<u>-0,28 €/m<sup>2</sup></u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,60 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	5,60 €/m <sup>2</sup>

Wohnung Gartenseite im OG/DG:

Grundmiete	=	5,60 €/m <sup>2</sup>
5% Zuschlag für nur 3 Wohneinheiten im Gebäude	=	0,28 €/m <sup>2</sup>
-5% Abschlag Ländliche Lage	=	-0,28 €/m <sup>2</sup>
-5% Abschlag große Wohnfläche	=	-0,28 €/m <sup>2</sup>
10% Zuschlag zweites Bad	=	<u>0,56 €/m<sup>2</sup></u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,88 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	5,90 €/m <sup>2</sup>

**Garagenstellplatz:**

Für Pkw-Garagen werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete angesetzt:

Garagenstellplatz	=	45,00 €/St.
-------------------	---	-------------

**Carportstellplatz:**

Für Pkw-Stellplätze in Carports werden Mieten zwischen 25,00 € bis 40,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete für angemessen gehalten.

Carportstellplatz	=	30,00 €/St.
-------------------	---	-------------

**Offenstellplätze:**

Für offene Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 15,00 € bis 25,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete angesetzt:

Offenstellplätze	=	20,00 €/St.
------------------	---	-------------

**7.6 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

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

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

Verwaltungskosten je Wohnung	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Garagenstellplatz	=	45,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Carportstellplatz	=	45,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Offenstellplatz	=	45,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnfläche	=	14,00 €/m <sup>2</sup> /jährlich
Instandhaltungskosten Garagenst.pl.	=	100,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Carportst.pl.	=	60,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Offenstellplatz	=	35,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

## 7.7 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,60% bei einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das hohe Alter und die inhomogene Bauweise sowie die dörfliche Wohnlage und der mäßige Bauzustand wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	3,30 %
-----------------------	---	--------

## 7.8 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Gemäß den ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser bei 80 Jahren.

### ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt.

Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Gesamtpunktzahl von "7,00" ermittelt.

### ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	<b>80</b>	Jahre.
Das Gebäude ist über	<b>80</b>	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	<b>7,00</b>	Punkten ermittelt.

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

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

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

**Restnutzungsdauer = 30,00 Jahre**

## 7.9 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Erträge)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Kleinwohnung EG	36,00 m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	201,60 €	2.419,20 €
Whg. Straßenseite OG/DG	81,00 m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	453,60 €	5.443,20 €
Whg. Gartenseite OG/DG	112,00 m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	660,80 €	7.929,60 €
Garagenstellplatz	1,00 St.	45,00 €/St.	45,00 €	540,00 €
Carportstellplatz	1,00 St.	30,00 €/St.	30,00 €	360,00 €
Offenstellplätze	2,00 St.	20,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
<b>Fläche gesamt</b>	<b>229,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Rohertrag monatlich</b>			<b>1.431,00 €</b>	
<b>Rohertrag jährlich</b>				<b>17.172,00 €</b>

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 287) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Bewirtschaftungskosten

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

#### -Verwaltungskosten

Wohnungen	3,00 St. *	350,00 €/St.	=	-1.050,00 €
Garagenstellplatz	1,00 St. *	45,00 €/St.	=	-45,00 €
Carportstellplatz	1,00 St. *	45,00 €/St.	=	-45,00 €
Offenstellplätze	2,00 St. *	45,00 €/St.	=	-90,00 €
<b>jährliche Verwaltungskosten insgesamt</b>			=	<b>-1.230,00 €</b>

#### -Instandhaltungskosten

Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup> *	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	-3.206,00 €
Garagenstellplatz	1,00 St. *	100,00 €/St.	=	-100,00 €
Carportstellplatz	1,00 St. *	60,00 €/St.	=	-60,00 €
Offenstellplätze	2,00 St. *	35,00 €/St.	=	-70,00 €
<b>jährliche Instandhaltungskosten insgesamt</b>			=	<b>-3.436,00 €</b>

**-Mietausfallwagnis**

vom jährlichen Rohertrag 17.172,00 € \* 2,00 % = -343,44 €

**jährliches Mietausfallwagnis insgesamt** = -343,44 €

**jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt** = **29,17 %** -5.009,44 €

**jährlicher Reinertrag** 12.162,56 €

**Reinertragsanteil des Bodens**

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil \* Liegenschaftszinssatz

41.250,00 € \* 3,30 % -1.361,25 €

**Ertrag der baulichen Anlage** 10.801,31 €

**Barwertfaktor gem. ImmoWertV**

Liegenschaftszinssatz 3,30 %

wirtschaftl. Restnutzungsdauer 30 Jahre

Barwertfaktor 18,86

**Ertragswert der baulichen Anlage**

Ertrag der baulichen Anlage \* Barwertfaktor

10.801,31 € \* 18,86 203.712,71 €

**Bodenwertanteil** 41.250,00 €

**vorläufiger Ertragswert des Grundstücks** 244.962,71 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden**

Über eine Hausverwaltung und eine mögliche Hausgeldrücklage

ist nichts bekannt, sodass die ermittelte Wertminderung für die

Beseitigung von Mängeln/Schäden in voller Höhe abzuziehen ist.

Für die festgestellten Mängel/Schäden bei der Außenbesichtigung

gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung, hier insbesondere

für die Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden,

wird eine Wertminderung angesetzt von pauschal

-40.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

**Baurechtliche Legalisierung**

Wertminderung für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung der durchgeführten Umbaumaßnahmen im Wohnhaus und anteilige Wertminderung für die Errichtung des Doppelcarports, aber ohne Berücksichtigung von Baukosten aufgrund von möglichen Behördenauflagen pauschal

-5.000,00 €

**Risikoabschlag**

Für die fehlende Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks eine Wertminderung in Höhe 15% des ermittelten vorläufigen Ertragswertes für angemessen gehalten

-36.744,41 €

**ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT  
GERUNDET**

163.218,30 €

**163.000,00 €**

## 8.0 VERGLEICHSWERT

### Wohnungseigentum:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichspreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum nach Baujahren getrennt veröffentlicht.

Für die Baujahre 1950 bis 1974 wurden durchschnittliche Vergleichspreise von ca. 750,00 € bis 1.500,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Alters und der Bauweise sowie der Wohnlage und Bauzustandes wird für die Immobilie insgesamt ein Vergleichspreis von 1.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften der Wohnungen ergeben sich folgende Vergleichspreise:

Kleinwohnung im Erdgeschoss:

Vergleichspreis	=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Größe, Lage im Gebäude und Grundrissaufteilung -20%	=	<u>-200,00 €/m<sup>2</sup></u>
	=	800,00 €/m <sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert

$$36,00 \text{ m}^2 \text{ WF} \quad * \quad 800,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 28.800,00 \text{ €}$$

Wohnung Straßenseite im OG/DG:

Vergleichspreis	=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für Größe, Lage im Gebäude und Grundrissaufteilung -5%	=	<u>-50,00 €/m<sup>2</sup></u>
	=	950,00 €/m <sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert

$$81,00 \text{ m}^2 \text{ WF} \quad * \quad 950,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 76.950,00 \text{ €}$$

Wohnung Gartenseite im OG/DG:

Vergleichspreis	=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Größe, Lage im Gebäude und Grundrissaufteilung 10%	=	<u>100,00 €/m<sup>2</sup></u>
	=	1.100,00 €/m <sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert

$$112,00 \text{ m}^2 \text{ WF} \quad * \quad 1.100,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 123.200,00 \text{ €}$$

**Vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum ges. = 228.950,00 €**

**Pkw-Stellplätze:**

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Vergleichspreise für Pkw-Garagen und sonstige Pkw-Stellplätze veröffentlicht. In Anlehnung an veröffentlichte Vergleichspreise von benachbarten Gutachterausschüssen werden folgende Vergleichspreise festgesetzt:

Garagenstellplatz	=	7.000,00 €
Carportstellplatz	=	4.000,00 €
Offenstellplätze 2.500,00 € x 2 Stellplätze	=	5.000,00 €
Gesamt	=	<u>16.000,00 €</u>

**Vorläufiger Vergleichswert Pkw-Stellplätze gesamt = 16.000,00 €**

**Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden:**

gem. Ertragswertermittlung = **-40.000,00 €**

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:**

gem. Ertragswertermittlung = **-41.744,41 €**

**VERGLEICHSWERT 163.205,59 €**

**GERUNDET 163.000,00 €**

## 9.0 VERKEHRSWERT

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum vorrangig durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren.

Der Vergleichswert wurde mit **163.000,00 €** ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit **163.000,00 €** ermittelt.

Der als Verkehrswert übernommene Vergleichswert wird auch durch den ermittelten Ertragswert bestätigt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentums Nr. 1 im Haus Nr. 48, Lindenallee 48, 50 in 58840 Plettenberg

Gemarkung: **Eiringhausen**

Flur: **10**

Flurstück: **247**

wird zum Wertermittlungstichtag **21.08.2024**

festgesetzt mit **163.000,00 €**

in Worten: **einhundertdreißigtausend Euro**

## **GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwertanteil	=	41.300,00 €
Ertragswert	=	163.000,00 €
Vergleichswert	=	163.000,00 €
Verkehrswert	=	163.000,00 €

## **ROHERTRAGSFAKTOREN**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	17.172,00 €
Bodenwertanteil	=	2,41
Ertragswert	=	9,49
Vergleichswert	=	9,49
Verkehrswert	=	9,49

## **Ergänzende Informationen für das Gericht**

### **Baulasten:**

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Baulast (s. Anlage 8).

### **Erschließungsbeiträge:**

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 6).

### **Altlasten:**

Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 7).

### **Wohnungsbindung:**

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung (s. Anl. 10).

### **Objektanschrift**

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

### **Mieter/Pächter**

Keine bekannt. Die Immobilie wird, soweit bekannt, nur vom Eigentümer selbst genutzt.

**Hausverwaltung und Hausgeldrücklage**

Über eine Hausverwaltung und eine Hausgeldrücklage ist nichts bekannt.

**Gewerbebetrieb**

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

**Bewegliche Gegenstände/Zubehörstücke**

Bewegliche Gegenstände/Zubehörstücke auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht, wurden nicht festgestellt.



Lüdenscheid, den 04.09.2024

  
\_\_\_\_\_  
Der Sachverständige

## 10.0 LITERATURVERZEICHNIS

### **BauGB**

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

### **BauNVO**

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

### **ImmoWertV**

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

### **WertR 2006**

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

### **NHK 2010**

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

### **BGB**

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

### **WoEigG**

*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **KLEIBER**

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

### **TILLMANN, KLEIBER, SEITZ**

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