

Gutachtennummer : 2024/05/01
Gutachtenerstellung: 14.08.2024
Aktenzeichen 27 K 3/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus im Erbbaurecht bebaute
Grundstück Ahornweg 14, 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 17.07.2024 ermittelt mit:

***** 525.000,00 € *****

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 16
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 20
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0	BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS.....	Seite 23
6.1	Allgemeine Erläuterungen	
6.2	Vertragliche Vereinbarungen.....	
6.3	Bodenwert ohne Belastung durch das Erbbaurecht.....	
6.4	Erbbauzinssatz.....	
6.5	Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins.....	
6.6	Bodenwert des Erbbaurechts.....	
7.0	SACHWERTVERFAHREN.....	Seite 27
7.1	Herstellungskosten.....	
7.2	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.3	Alterswertminderungsfaktor.....	
7.4	Festlegung der Herstellungskosten.....	
7.5	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.6	Sachwertermittlung.....	
8.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 33
8.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	
8.3	Liegenschaftszinssatz.....	
8.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
8.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
8.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
8.7	Ertragswertermittlung.....	
9.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 38
10.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 41
11.0	ANLAGENVERZEICHNIS	
01.	Ausschnitt Topographische Karte	
02.	Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03.	Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04.	Auszug Grundbuch - Bestandsverzeichnis	
05.	Auszug Grundbuch - Abteilung II	
06.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
07.	Auskunft Altlastenkataster	
08.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
09.	Auskunft Planungsrecht	
10.	Auskunft Wohnungsbindung	
11.	Auszug Erbbaurechtsvertrag	
12.	Berechnung Brutto-Grundflächen	
13.	Berechnung Wohnflächen	
14.	Grundriss Kellergeschoss	
15.	Grundriss Erdgeschoss	
16.	Grundriss Dachgeschoss	
17.	Querschnitt	
18.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Zweifamilienwohnhaus

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Ahornweg 14

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Erbbau-Grundbuch von : Holthausen

Blatt : 2083

Gemarkung : Holthausen

Flur : 9

Flurstück : 160

Grundstücksgröße in m² : 545,00

Erbbauberechtigter : siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5
58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 07.05.2024

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren
eines Erbbaurechts

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 17.07.2024

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 17.07.2024

Qualitätstichtag : 17.07.2024

1.6 URHEBERSCHUTZ

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

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

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

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

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

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

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

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch

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

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

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

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

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

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

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

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Zweifamilienhaus im Erbbaurecht bebaute Grundstück Ahornweg 14, 58840 Plettenberg

Erbbaugrund-

buch von: Holthausen

Blatt: 2083

Gemarkung: Holthausen

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	9	160	545,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Ahornweg 14

Grundstücksgröße gesamt: 545,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2024

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die individuelle bzw. zweckgebundene Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur 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:	ca. 25.000
Ortsteil:	Holthausen
Ortslage:	Südwestlich vom Stadtzentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Innenstadtzentrum von Plettenberg ca. 3,5 km Entfernung. Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 22 km Entfernung. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) fußläufig erreichbar. Bahnanschluss an die Regionalbahn ab Plettenberg-Eiringhausen ca. 5,0 km entfernt. Anschluss an die Autobahn A 45 "AS-Lüdenscheid-Süd" in ca. 18 km Entfernung. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 54 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich des Bewertungsobjektes sind keine Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen sind jedoch im Innenstadtzentrum von Plettenberg vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Wohnlage:	Mittlere bis gute Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 20,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 27,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 20,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	545,00
Topographie:	Starke Hanglage in südliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	Zweifamilienhaus
Grenzverhältnisse:	Der Mindestgrenzabstand ist an der Westseite in Teilbereichen geringfügig unterschritten worden und an der Westseite besteht einen Garagenzufahrt auf der Grundstücksgrenze, die gemeinsam mit dem Nachbargrundstück "Ahornweg 12" genutzt wird.
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist direkt anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße als Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, gepflasterter Gehwege, gepflasterte Pkw-Stellplätze, Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, 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 nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
- Sonstige Abgabepflichten: Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

- Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
- Bebauungsplan: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden Ausweisungen dargestellt:
Baufläche: WA - Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: I
Bauweise: offen
Grundflächenzahl : 0,30
Dachneigung 30°- 45°

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

- Baugenehmigung: Keine Baugenehmigung vorhanden, da es sich um ein Verfahren in der Genehmigungsfreistellung handelt. Das Verfahren wurde ca. 1997 durchgeführt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass das Gebäude gemäß den gesetzlichen Vorschriften errichtet wurde und alle zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Brand-, Wärme- und Schallschutzes, der Standsicherheit, dem Bauordnungsrecht etc. eingehalten sind.

Der Mindestgrenzabstand ist an der Westseite in Teilbereichen geringfügig unterschritten worden und an der Westseite besteht eine Garagenzufahrt auf der Grundstücksgrenze, die gemeinsam mit dem Nachbargrundstück "Ahornweg 12" genutzt wird.

Über diese beiden Punkte liegen weder bauordnungsrechtliche Regelungen (z.B. Baulasten) vor, noch gibt es Eintragungen im Grundbuch (z.B. Wegerechte). Nach Angabe des Grundstückseigentümers besteht diesbezüglich nur eine mündliche Vereinbarung unter den Grundstückseigentümern.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass diesbezüglich noch Handlungsbedarf besteht und eine pauschale Wertminderung für eine rechtliche Klärung der Sachverhalte vorgenommen.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

- Grundbuch Abteilung II:
- Ifd. Nr. 1 der Eintragungen:
Wertgesicherte Erbbauzinsreallast
 - Ifd. Nr. 2 der Eintragungen:
Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer
 - Ifd. Nr. 3 der Eintragungen:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Anpassung des Erbbauzinses.
 - Ifd. Nr. 4 der Eintragungen: Gelöscht
 - Ifd. Nr. 5 der Eintragungen:
Grunddienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht)
 - Ifd. Nr. 6 der Eintragungen:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) an allen Räumen im Dachgeschoss zugunsten der Eltern des Eigentümers. Das Recht ist lebenslänglich und unentgeltlich.
 - Ifd. Nr. 7 der Eintragungen:
Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist angeordnet.
 - Ifd. Nr. 8 der Eintragungen:
Die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ist angeordnet.
- Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch. Auftragsgemäß werden die Eintragungen Nr. 5 und Nr 6 nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet, sondern

dem Gericht in einer gesonderter Wertermittlung übersandt.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Gemeinsame Garagenzufahrt mit dem Nachbargrundstück "Ahornweg 12".

Die Vor- und Nachteile dieser Garagenzufahrt heben sich aus sachverständiger Sicht gegenseitig auf, sodass abgesehen von der rechtlichen Klärung dieses Sachverhaltes (siehe obige Erläuterungen unter dem Punkt "Baugenehmigung") keine weitere Wertanpassung erforderlich ist.

Gemeinsamer Abwasserkanal mit mehreren Nachbargrundstücken.

Dieser Abwasserkanal verläuft in der Nähe und parallel zur südlichen (talseitigen) Grundstücksgrenze (auf einer gemäß Bebauungsplan festgelegten Leitungstrasse) und wird als privater Anschlusskanal an die öffentliche Entwässerung in der Straße "Zum Lohwäldchen" genutzt. Diese Leitungstrasse ist auch im Grundbuch über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

Die Vor- und Nachteile dieses Abwasserkanals heben sich aus sachverständiger Sicht gegenseitig auf, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist.

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

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

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund: Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc. wird unterstellt.

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:	Eigennutzung im Erdgeschoss durch den Eigentümer und Nutzung des Dachgeschosses durch die Wohnungsberechtigten gemäß Grundbucheintragung (Wohnungsrecht).
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - ZWEIFAMILIENHAUS

Vorbemerkungen:	I-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung mit integrierter Doppelgarage
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Betondecken über KG und EG, Balkenlage im DG
Treppen:	Betontreppen mit Fliesenbelag, Einschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion:	Holzbauweise
Fassaden:	Überwiegend Rauputz als Wärmedämmputz, Sockelflächen mit Glattputz
Dachflächen:	Das Satteldach, die Dachgauben und Vordächer sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen sowie Kunststoff-Rollläden elektrisch bedienbar. Stahlkellerfenster. Doppelgarage mit Sektionaltoren elektrisch bedienbar.
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Bäder und WC-Räume mit Fliesen raumhoch. Küchen und Waschküche mit Fliesenspiegeln.
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, teilweise Holzunterdecken
Fußbodenflächen:	Alle drei Geschosse sind fast vollständig mit Fliesenbelägen ausgestattet.
Innentüren:	Überwiegend Holzfurniertüren mit Umfassungszargen
Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung. Beheizung im Erd- und Dachgeschoss mit WW-Fußbodenheizung (raumweise steuerbar) und zusätzlichen Handtuchheizkörpern in den beiden Bädern. Kellergeschoss teilweise beheizt mit Flachheizkörpern.
Warmwasserversorgung:	Über zentralen WW-Speicher
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung
Sanitärausstattung:	Je Wohnung ein Bad und ein Gäste-WC mit Vorwandkonstruktionen. Bäder mit Dusche, Wanne, Hänge-WC und 2 Waschtischen. Gäste-WC im EG mit Hänge-WC, Stehbecken und Handwaschbecken. Gäste-WC im DG

	mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Dusch-WC im Kellergeschoss mit Dusche, Hänge-WC und Waschtisch. Ausgussbecken in der Garage.
Technische Sonderbauteile:	Markise im Erdgeschoss
Nebenbauteile:	Dachgauben, Balkone/Loggia, Überdachungen Loggia und Hauseingang
Baujahr:	ca. 1997
Brutto-Grundfläche:	ca. 496,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 242,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibung
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküchen und sonstiges Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Nebenbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibung
Nebengebäude:	Keine vorhanden

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser-, Strom- und Gasanschluss, Telekommunikation und Kanalanschluss
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Betonsteinpflaster
Sonstige Außenanlagen:	Stützmauern/Geländeabfangungen, Spritzschutz- streifen, Außentreppe, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenfläche, Ziersträucher und Einzelbäume

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Individuelle aber wirtschaftliche Grundrissaufteilungen. Beide Wohnungen mit Terrasse oder Balkonen. Große Wohnflächen der beiden Wohnungen und groß- zügige Keller-/Nebenräume vorhanden. Pkw-Doppelgarage im Kellergeschoss integriert und Pkw-Stellplatz neben dem Hauseingang. Gute Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung mit Terrasse/Balkone und Garten an der Südseite.
------------------------------	---

	<p>Durch die starke Hanglage ist der Garten nur sehr eingeschränkt nutzbar. Ruhige Wohnlage und schöner Fernblick ins Tal. Insgesamt gute Vermietungs- und Verkaufsmöglichkeiten.</p>
Energetische Eigenschaften:	<p>Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag noch überwiegend dem Baujahr. Es wurde lediglich die Gastherme erneuert.</p>
Baulicher Zustand:	<p>Insgesamt sehr gepflegter Bauzustand. Es wurden nur Kleinmängel festgestellt.</p>
Reparaturaufwendungen:	<p>Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der 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 wird unterstellt.</p>
Schädlingsbefall:	<p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es wird ein unbelasteter Zustand des Bewertungsobjektes unterstellt.</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.</p>

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.

5.0 BODENWERTERMİTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Plettenberg
Gemarkungsname	= Holthausen
Ortsteil	= Holthausen
Bodenrichtwert (m ²)	= 100,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB, beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	= allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	= I-II
Bauweise	= offen
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= 30,00 m
Grundstücksbreite	= 20,00 m
Bemerkung	= keine Angaben

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert				= 100,00 €/m²
Wertanpassung:				
-für Grundstückslage	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Grundstücksgröße	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Topographie	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Erschließungszustand	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 %	=	0,00	€/m ²
-für Sonstiges	0,00 %	=	0,00	€/m ²
angepasster Bodenwert				100,00 €/m²
gerundet				<u>100,00 €/m²</u>

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 545,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 545,00 m² * 100,00 €/m² = 54.500,00 €

BODENWERT INSGESAMT **54.500,00 €**
GERUNDET = **55.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 545,00 m² * 100,00 €/m² = 54.500,00 €

-anzurechnende Erschließung = 545,00 m² * 0,00 €/m² = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **54.500,00 €**
GERUNDET = **55.000,00 €**

6.0 BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS

6.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbebauten Grundstücks.

Zur Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags ist in der Regel der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Gemäß der Wertermittlungsverordnung ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts errechnet sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenzbetrag.

Hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses ist zu unterscheiden:

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

6.2 VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

Vertragsbeginn	=	24.01.1997 (Tag der Eintragung im Grundbuch)
Vertragsdauer	=	99 Jahre
Vertragsalter	=	27 Jahre
Restlaufzeit	=	72 Jahre
Vertraglicher Erbbauzins	=	3,13 DM/m ² Grundstücksfläche jährlich
Wertsicherung Erbbauzins	=	Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 5 % nach oben oder unten, frühestens jedoch alle drei Jahre. Beginn der Veränderung am 29.12.1995.
Grundlage der Anpassung	=	Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushaltes mit mittleren Einkommen (Basisjahr 1985=100) des Statistischen Landesamtes NRW.

6.3 BODENWERT OHNE BELASTUNG DURCH DAS ERBBAURECHT

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert
gemäß Bodenwertermittlung:** = **54.500,00 €**

6.4 ERBBAUZINSSATZ

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz von 4,50% mit einer Spanne von 3,33% bis 5,00% veröffentlicht.

Nach diesen Auswertungen liegt der Erbbauzinssatz bei hohen Wohnbaulandwerten in der Regel an der unteren Grenze der Spannbreite und bei niedrigen Wohnbaulandwerten an der oberen Grenze.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus des Bewertungsgrundstücks wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Erbbauzinssatz für angemessen gehalten von: 4,50 %.

6.5 VERTRAGLICH UND GESETZLICH ERZIELBARER ERBBAUZINS

Gemäß Erbbauvertrag erfolgt die Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses auf der Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen beginnend ab dem 29.12.1995.

Die nachfolgende Indexierung erfolgt auf der Basis 1985 = 100.

Die Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses erfolgt in Euro, somit ergibt sich ein Ausgangswert von: $3,13 \text{ DM/m}^2 / 1,95583 = 1,60 \text{ €/m}^2$.

vertraglicher Erbbauzins am	29.12.1995		1,60 €/m²
Preisindex Lebenshaltung	Dez. 1995	123,70	
1. zul. Erbbauzinsanpassung bei		129,89	
Preisindex Lebenshaltung am	Juli 1999	130,10	
vertraglicher Erbbauzins			1,68 €/m²
2. zul. Erbbauzinsanpassung bei		136,61	
Preisindex Lebenshaltung am	Juli 2002	137,10	
vertraglicher Erbbauzins			1,77 €/m²
<p>Der Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen in NRW - Basis 1985 = 100 wurde nur bis Dezember 2002 fortgeführt und veröffentlicht. Da bis Dezember 2002 keine weitere Veränderung des Preisindex um mehr als 5% stattgefunden hat, ist von der letzten Veränderung an, der für NRW ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) Basis 2020 = 100 anzuwenden.</p>			
Umstellung auf Verbraucherpreisindex (VPI)			
VPI NRW	Juli 2002	78,50	
vertraglicher Erbbauzins			1,77 €/m²
3. zul. Erbbauzinsanpassung bei		82,43	
VPI NRW	Dez. 2005	82,50	
vertraglicher Erbbauzins			1,86 €/m²
4. zul. Erbbauzinsanpassung bei		86,63	
VPI NRW	Dez. 2008	86,80	
vertraglicher Erbbauzins			1,96 €/m²
5. zul. Erbbauzinsanpassung bei		91,14	
VPI NRW	März 2012	91,40	
vertraglicher Erbbauzins			2,06 €/m²
6. zul. Erbbauzinsanpassung bei		95,97	
VPI NRW	April 2017	96,30	
vertraglicher Erbbauzins			2,17 €/m²
7. zul. Erbbauzinsanpassung bei		101,12	
VPI NRW	Febr. 2021	101,70	
vertraglicher Erbbauzins			2,29 €/m²

8. zul. Erbbauzinsanpassung bei	106,79	
VPI NRW	Febr. 2024	118,30
vertraglicher Erbbauzins		2,66 €/m²

Da sich der VPI vom Februar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag nicht um mehr als 5% verändert hat und die nächste Erbbauzinsanpassung frühestens im Februar 2027 erfolgen darf, ist keine weitere Erbbauzinsanpassung erforderlich.

Somit vertraglich erzielbarer Erbbauzins jährlich	545,00 m ² *	2,66 €/m ² =	<u>1.449,70 €</u>
--	-------------------------	-------------------------	--------------------------

6.6 BODENWERT DES ERBBAURECHTS

marktgerechter Erbbauzins	54.500,00 €	*	4,50 %	=	2.452,50 €
vertraglich erzielbarer Erbbauzins				=	<u>-1.449,70 €</u>
Vorteilsbetrag				=	1.002,80 €

Erbbauzinssatz	=	4,50 %
Restlaufzeit	=	72 Jahre
Barwertfaktor	=	21,29

kapitalisierter Vorteilsbetrag	=	1.002,80 €	*	21,29	=	21.349,61 €
--------------------------------	---	------------	---	-------	---	-------------

Bodenwert des Erbbaurechts	=	21.349,61 €
Gerundet	=	<u>21.000,00 €</u>

7.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

7.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen, ergeben würden.

Zur Ermittlung der Sachwerte sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren. Von diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Grundlage für die Bemessung der Herstellungskosten bilden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Der Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten bezieht sich auf bundesdurchschnittliche Baukosten einschließlich Meherwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor zu berücksichtigen.

Der Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

7.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

7.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

7.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Festlegung der Herstellungskosten erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der NHK 2010 und auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur.

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 1.01/ Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut. Für diesen Gebäudetyp werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufe 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der besseren Ausstattung wird der Basiswert mit 870,00 €/m² angesetzt.

Für den teilweise durchgeführten Ausbau im Kellergeschoss wird ein Zuschlag auf den Basiswert vorgenommen.

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	870,00	€/m²
6,00% Zuschlag Teilausbau Kellergeschoss	=	52,20	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	922,20	€/m²
gerundet	=	920,00	€/m²

Sonstige Zu- bzw. Abschläge werden bei der jeweiligen Gebäudezeitwertermittlung durch entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt.

7.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude bei 80 Jahren.

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 für das Wohngebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" mit einer Gesamtpunktzahl von "2,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Zweifamilienhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist ca.	27	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	2,00	Punkten ermittelt.

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

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

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

Restnutzungsdauer = 53,00 Jahre

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Zweifamilienhaus

Brutto - Grundfläche 496,00 m²

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 920,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus = 1,05

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 966,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 182,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.758,12 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.758,12 €/m ²	496,00 m ²	872.027,52 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes = 27 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 53 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 33,75 %

33,75 % von	872.027,52 €	<u>-294.309,29 €</u>
-------------	--------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 577.718,23 €

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Hauseingangsüberdachung	2.000,00 €	
Loggiaüberdachung	3.000,00 €	
Balkone	5.000,00 €	
Dachgauben	3.500,00 €	
insgesamt		13.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Markise	500,00 €	
insgesamt		500,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	5.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	2.000,00 €	
Stützmauern, Einfriedungen, Sonstiges	6.000,00 €	
insgesamt		<u>18.000,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		32.000,00 €
--	--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Zweifamilienhaus	577.718,23 €	
insgesamt		577.718,23 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>32.000,00 €</u>
--	--	---------------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		609.718,23 €
---	--	---------------------

Bodenwert des Erbbaurechts		<u>21.349,61 €</u>
-----------------------------------	--	---------------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)		631.067,84 €
---	--	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Kleinmängel insgesamt pauschal -5.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Öffentlich rechtliche und privatrechtliche Klärung in Bezug auf die Abstandsflächen und die gemeinsame Garagenzufahrt mit dem Nachbargrundstück "Ahornweg 12".

Geschätzter Kostenaufwand, ohne möglicherweise anfallende Baukosten aufgrund von Behördenauflagen, pauschal -6.000,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

620.067,84 €

GERUNDET

620.000,00 €

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

8.1 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.

8.2 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*

8.3 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.

8.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Zweifamilienhaus

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an den Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischen Kreises 01.12.2023.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer bis guter Wohnlage und der Baujahresklasse 1995 bis 2001 in einer Bandbreite von 6,47 €/m² bis 7,33 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage, des Alters und der durchgeführten Modernisierungen mit 7,00 €/m² für marktgerecht gehalten.

Die Vergleichsmietentabelle ist maßgeblich für den Mietwohnungsbau und nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der Nutzungsvorteile des Bewertungsobjektes gegenüber einer Wohnung im Mehrfamilienhaus ist ein Zuschlag auf die Grundmiete erforderlich. Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften des Wohnhauses (gute Ausstattung, große Wohnfläche etc.) wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Grundmiete	=	7,00 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,70 €/m ²
10% Zuschlag Ausstattung	=	0,70 €/m ²
-10% Abschlag Wohnungsgrößen	=	<u>-0,70 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	7,70 €/m ²
gerundet	=	7,70 €/m ²

Doppelgarage

Für die beiden Garagenstellplätze werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Größe, Bauweise und Ausstattung wird folgende Miete für angemessen gehalten.

Garagen-Stellplätze	=	60,00 €/St.
---------------------	---	-------------

8.5 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.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten Wohnungen	=	350,00 €/jährlich je Wohnung
Verwaltungskosten Garagen-Stellplätze	=	50,00 €/jährlich je Stellplatz

Instandhaltungskosten Wohnfläche	=	14,00 €/m ² /jährlich
Instandhaltungskosten Garagenst.pl.	=	100,00 €/jährlich je Stellplatz
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

8.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Grundstücksmarktbericht 2024 für Zweifamilienhäuser ein durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2,40% mit einer Standardabweichung von +-0,90% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die nur eingeschränkt nutzbare Gartenfläche, die Gemeinsamkeiten mit den Nachbargrundstücken und das Erbbaurecht einerseits, sowie die ruhige Wohnlage und der gepflegte Zustand der Immobilie andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,50 %
-----------------------	---	--------

8.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnung EG	132,00 m ²	7,70 €/m ²	1.016,40 €	12.196,80 €
Wohnung DG	110,00 m ²	7,70 €/m ²	847,00 €	10.164,00 €
Garagen-Stellplätze KG	2,00 St.	60,00 €/St.	120,00 €	1.440,00 €
Fläche gesamt	242,00 m²			
Rohrertrag monatlich			1.983,40 €	
Rohrertrag jährlich				23.800,80 €

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften 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	2,00 St. * 350,00 €/St.	=	-700,00 €
Garagen-Stellplätze	2,00 St. * 50,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-800,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	242,00 m ² * 14,00 €/m ²	=	-3.388,00 €
Garagen-Stellplätze	2,00 St. * 100,00 €/St.	=	-200,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-3.588,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohrertrag	23.800,80 € * 2,00 %	=	-476,02 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-476,02 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	20,44 %	-4.864,02 €
---	---	----------------	--------------------

jährlicher Reinertrag			18.936,78 €
------------------------------	--	--	--------------------

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz			
54.500,00 € * 2,50 %			-1.362,50 €

Ertrag der baulichen Anlage	17.574,28 €
Barwertfaktor gem. ImmoWertV	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Restnutzungsdauer	53 Jahre
Barwertfaktor	29,19
Ertragswert der baulichen Anlage	
Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor 17.574,28 € * 29,19	512.993,23 €
Bodenwert des Erbbaurechts	<u>21.349,61 €</u>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	534.342,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung für Mängel und Schäden	
gemäß Sachwertermittlung	-5.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
gemäß Sachwertermittlung	<u>-6.000,00 €</u>
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	523.342,84 €
GERUNDET	<u><u>523.000,00 €</u></u>

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Sachwert die Grundlage für den Verkehrswert, da hier die individuelle Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Marktbericht 2024 für Erbbaurechte freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts von ca. 630.000 € ein Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,85 (Marktanpassungsabschlag von ca. 15,0 %) ermittelt. Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die nur eingeschränkt nutzbare Gartenfläche und die Gemeinsamkeiten mit den Nachbargrundstücken einerseits, sowie die ruhige Wohnlage und der gepflegte Zustand der Immobilie andererseits wird folgende Marktanpassung angesetzt:

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	631.067,84 €
-15,00 % Abschlag	-94.660,18 €
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	536.407,66 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-5.000,00 €
--------------------------	-------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	-6.000,00 €
--------------------------	-------------

Verkehrswert insgesamt	525.407,66 €
gerundet	525.000,00 €

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus im Erbbaurecht bebaute Grundstück Ahornweg 14, 58840 Plettenberg

Gemarkung: **Holthausen**
Flur: **9**
Flurstück: **160**
wird zum Wertermittlungsstichtag **17.07.2024**
festgesetzt mit **525.000,00 €**
in Worten: **fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	55.000,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	=	21.000,00 €
Sachwert	=	620.000,00 €
Ertragswert	=	523.000,00 €
Verkehrswert des Erbbaurechts	=	525.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	23.800,80 €
Bodenwert	=	2,31
Bodenwert des Erbbaurechts	=	0,88
Sachwert	=	26,05
Ertragswert	=	21,97
Verkehrswert des Erbbaurechts	=	22,06

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg bestehen keine Baulasten (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. Anlage 10).

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet. In der Dachgeschosswohnung wohnen jedoch die Berechtigten des eingetragenen Wohnungsrechtes. Namen siehe separates Anschreiben ans Gericht.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Bewegliche Gegenstände/Zubehörstücke

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

Lüdenscheid, den 14.08.2024



F. Gärtner

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.

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung.

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

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

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

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