

Gutachtennummer : 2024/01/16
Gutachtenerstellung: 17.04.2024
Aktenzeichen: 27 K 6/23

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 SCHADEN 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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Bahnhofstrasse 1a, 58840 Plettenberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 ermittelt mit:

***** 212.000,00 € *****

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 / Qualitätsstichtag.....	
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 15
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 19
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 SACHWERTVERFAHREN	Seite 22
6.1 Herstellungskosten.....	
6.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.3 Alterswertminderungsfaktor.....	
6.4 Festlegung der Herstellungskosten.....	
6.5 Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.6 Sachwertermittlung.....	
7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN	Seite 29
7.1 Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	
7.3 Liegenschaftszinssatz.....	
7.4 Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.5 Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.6 Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.7 Ertragswertermittlung.....	
8.0 VERKEHRSWERT	Seite 34
9.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 37
10.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis und Abteilung II	
05. Auszug Urkunde Wegerecht und Leitungsplan Bachkanal	
06. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
07. Auskunft Altlastenkataster	
08. Auskunft Baulastenverzeichnis	
09. Auskunft Bergbauliche Verhältnisse	
10. Auskunft Planungsrecht	
11. Auskunft Wohnungsbindung	
12. Berechnung Brutto-Grundflächen	
13. Berechnung Wohnflächen	
14. Grundriss Kellergeschoss	
15. Grundriss Erdgeschoss	
16. Grundriss Obergeschoss	
17. Grundriss Dachgeschoss	
18. Querschnitt	
19. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Bahnhofstraße 1a

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Grundbuch von : Eiringhausen

Blatt : 1091

Gemarkung : Eiringhausen

Flur : 16

Flurstücke : 243, 246

Grundstücksgröße in m² : 444,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5 - 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 20.12.2023

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 19.03.2024

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 19.03.2024

Qualitätstichtag : 19.03.2024

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 und Garage bebaute Grundstück Bahnhofstrasse 1a, 58840 Plettenberg

Grundbuch von: Eiringhausen

Blatt: 1091

Gemarkung: Eiringhausen

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	16	246	434,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Bahnhofstraße 1a
2	16	243	10,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Bahnhofstraße 1a

Grundstücksgröße gesamt: 444,00 m²

Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage.

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
Ortslage:	Nördlich vom Stadtzentrum Plettenberg gelegen
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Plettenberg ca. 1,80 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus und Schienenverkehr fußläufig erreichbar. Anschluss an Autobahn A 45 in ca. 22,0 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 54 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Stadtzentrum und im Nahbereich des Bewertungs- objektes sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden.
Immissionen:	Straßenverkehrslärm durch die drei angrenzenden Straßen "Bahnhofstraße" und "Breddestraße" sowie die Landesstraße 697
Nachbarbebauung:	Gemischte Bebauung aus Gewerbe und Wohnen
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Eckgrundstück
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig

Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 16,50 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 27,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 20,00 m zur Bahnhofstraße und ca. 25,00 m zur Breddestraße
Grundstücksgröße in m ² :	444,00
Topographie:	Nahzu eben
Grundstücksqualität:	Bauland erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	II-geschossige Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage
Grenzverhältnisse:	Eigengrenzüberbauung durch die Gartengerätehütte auf das öffentliche Straßengrundstück (Flurstück 601) der Breddestraße. Der Überbau muss entweder entfernt oder entschädigt werden, sodass im Rahmen dieses Gutachtens eine Wertminderung anzusetzen ist.
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar, sondern über das Nachbargrundstück "Bahnhofstraße 1b". Die Zufahrt ist über eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) abgesichert.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Gehweg gepflastert, Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal

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 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 Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
- Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Es sind die Orientierungswerte eines Mischgebietes nach §17 BauNVO anzunehmen.

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

- Baugenehmigung: 03.06.1935 Neubau eines Wohnhauses
07.12.1982 Neubau einer Pkw-Garage
18.09.1989 Errichtung einer Dachgaube
04.12.2019 Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in einen Vorfluter (namenloser, verrohrter Bachlauf auf dem Bewertungsgrundstück)
- Die Dachgaube wurde nicht ausgeführt. Stattdessen wurden die Wohnräume im Dachgeschoss durch einen Umbau mit der Obergeschosswohnung verbunden. Für die nachträgliche Baurechtliche Legalisierung dieser Baumaßnahme wird im Rahmen dieses Gutachtens eine Wertminderung berücksichtigt.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1, 2, 3 und 5 der Eintragungen: Gelöscht

lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederschlagswasser- und Bachkanalrecht) für die Stadt Plettenberg

lfd. Nr. 6 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Zugunsten des Bewertungsgrundstücks besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zulasten des Nachbargrundstücks (Flurstücke 237 und 466). Ohne diese Grunddienstbarkeit hätte das später gebaute Nachbargebäude "Bahnhofstraße 1b" nicht errichtet werden können. Für das Bewertungsgrundstück wird damit nur die bereits vor dem Bau des Nachbargebäudes vorhandene Zufahrt dauerhaft gesichert und stellt somit keine Wertsteigerung dar.

Über das Bewertungsgrundstück verläuft ein verrohrter namenloser Bachlauf (Bachkanal), an den die Regenentwässerung des Bewertungsgrundstücks angeschlossen ist. Die Vor- und Nachteile dieses Sachverhaltes heben sich aus sachverständiger wertmäßig gegeneinander auf.

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht eine Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück "Bahnhofstraße 1b". Aus sachverständiger Sicht gleichen sich die Vor- und Nachteile der Baulast aus, sodass diesbezüglich keine Wertanpassung erforderlich ist.

Denkmalschutz: Nach telefonischer Auskunft der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalschutzliste eingetragen.

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:	<p>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.</p> <p>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.</p>
Bergschäden:	Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:	Die Immobilie wird überwiegend vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist an ein Familienmitglied vermietet.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Zweifamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Massive Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über den anderen Geschossen
Treppen:	Massive Treppe zum Kellergeschoss, Holztreppen zu den anderen Geschossen, Einschubtreppe zum Spitzboden
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Verputzte und gestrichene Fassadenflächen
Dachflächen:	Satteldach mit Ziegelsteindeckung
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden manuell bedienbar, Hauseingangstür aus Aluminium mit Einscheibenverglasung, Kelleraußentür aus Holz.
Wandflächen:	Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert, Bäder überwiegend mit keramischen Fliesen
Deckenflächen:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holzpaneelunterdecken verkleidet
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminatbeläge, Bäder mit keramischen Fliesen, Treppenhaus mit Vinylbelag, Kellergeschoss mit Estrich ohne Oberboden
Innentüren:	Überwiegend Funierholztüren mit Umfassungszargen, Kellergeschoss mit lackierten Holz-/Brettertüren und Feuerschutztür zum Heizungsraum
Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung, Beheizung über Flachheizkörper und Rippenheizkörper, Leitungen tlw. auf Putz verlegt, zusätzlich sind Kaminöfen vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Zentraler WW-Speicher über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung
Sanitärausstattung:	Je Wohnung ein Bad mit Waschtisch, Stand-WC und Wanne.

Baujahr: ca. 1936
Brutto-Grundfläche: ca. 420,00 m²
Wohnfläche: ca. 215,00 m²

BAUTEIL 2 - GARAGE

Vorbemerkungen: I-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Außenentwässerung. Tür, Tor und Fassaden aus Stahlblech. Dachkonstruktion und Innenverkleidungen der Außenwände aus Holz. Dachabdichtung aus Bitumenbahnen.

Baujahr: ca. 1982
Brutto-Grundfläche: ca. 20,00 m²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile: Kaminöfen

Einbaumöbel: Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden.
Einbauküchen nicht in der Wertermittlung enthalten.

Bewegliche Gegenstände: Bewegliche Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.

Nebenbauteile: Hauseingangsüberdachung, Dachgaube, Kelleraußentreppe

Nebengebäude: Überdachung des Freisitzes in Holzbauweise mit Dacheindeckung aus Wellplatten. Gartengerätehütte in Metallbauweise.

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen: Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, TV-Sat.-Anlage, Schmutz- u. Regenwasserleitungen

Befestigte Außenflächen: Überwiegend Asphalt und Betonsteinpflaster

Sonstige Außenanlagen: Einfriedungen, Sonstiges

Garten- und Grünanlagen: Rasenflächen und Ziersträucher

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

- Wirtschaftliche Beurteilung: Einfache aber wirtschaftliche Grundrissgestaltungen. Keine Balkone und keine direkte Verbindung der Wohnungen zum Freisitz (Terrasse). Überaltertes Kellergeschoss mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Nachteilig ist die Anfahrbarkeit über das Fremdgrundstück mit eingeschränkter Rangiermöglichkeit für Pkw. Ebenes und gut nutzbares Grundstück mit Pkw-Abstellmöglichkeiten. Kleine Gartenfläche an der Ostseite des Gebäudes. Nachteilig für eine Wohnnutzung sind die angrenzenden Straßen mit entsprechenden Immissionen durch den Straßenverkehr. Insgesamt besteht eine einfache bis mittlere Vermietbarkeit und eine einfache bis mittlere Verkäuflichkeit der Immobilie.
- Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Energetische Verbesserungen wurden insbesondere hinsichtlich der Fenster, der Heizungsanlage und der Dachdämmung durchgeführt.
- Baulicher Zustand: Pfliegerückstau und Schäden an den Außenanlagen. Mängel/Schäden an Putzfassaden und Dachrändern. Mängel/Schäden an Rollläden, Bodenbelägen und sonstige Kleinmängel in Wohnungen und Treppenhaus. Der Ausbau des Abstellraumes im Dachgeschoss ist noch nicht fertiggestellt, sodass hierfür noch Fertigstellungskosten zu berücksichtigen sind. Das Kellergeschoss ist insgesamt in einem schlechten bzw. überalterten Bauzustand. Hier sind großflächige Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Garage ist ebenfalls in einem schlechten bzw. überalterten Bauzustand. Hier sind an fast allen Bauteilen Mängel und Schäden vorhanden. Die Immobilie ist insgesamt in einem nur mäßig gepflegten Bauzustand.

- Reparaturaufwendungen: 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.
- Funktionsprüfung: Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen wird unterstellt.
- Schädlingsbefall: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Abgesehen von Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit den Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und in der Garage wird ein unbelasteter Bauzustand unterstellt.
- Sonstiges: Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich der 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. Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden. Hier kann nach Angabe des Eigentümerversetzers die gleiche Ausstattung und der gleiche Bauzustand wie im Obergeschoss angenommen werden.

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 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	= Eiringhausen
Ortsteil	= Eiringhausen
Bodenrichtwert (m ²)	= 41,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Gewerbliche Baufläche
Zahl der Vollgeschosse	= keine Angaben
Bauweise	= keine Angaben
Grundflächenzahl	= 0,8
Geschossflächenzahl	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= keine Angaben
Grundstücksbreite	= keine Angaben
Grundstücksgröße	= keine Angaben

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Nutzungsart nicht überein, sodass eine Wertanpassung vorgenommen wird.

Das Bewertungsgrundstück stellt in dieser Bodenrichtwertzone eine Besonderheit dar, weil es ein reines Wohngrundstück ist und kein Gewerbegrundstück. Aufgrund der Randlage in dieser Bodenrichtwertzone und der Nähe zu dem angrenzenden Mischgebiet mit einem Bodenrichtwert von 80,00 €/m² Grundstücksfläche ist eine Erhöhung des Bodenwertes erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung einerseits sowie der angrenzenden Gewerbegrundstücke und Straßenflächen ist ein Bodenwert von 65,00 €/m² angemessen.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert = **41,00 €/m²**

Wertanpassungen:

-für Grundstückslage	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	58,00 %	=	23,78 €/m ²
-für Grundstücksgröße/-tiefe	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			64,78 €/m²
gerundet			65,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 444,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 444,00 m² * 65,00 €/m² = 28.860,00 €

BODENWERT INSGESAMT **28.860,00 €**

GERUNDET = **29.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 444,00 m² * 65,00 €/m² = 28.860,00 €

-anzurechnende Erschließung = 444,00 m² * 0,00 €/m² = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **28.860,00 €**

GERUNDET = **29.000,00 €**

6.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

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

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

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

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

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

6.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

6.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 1.11 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 725,00 € - 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	760,00	€/m²
2,50% Zuschlag Spitzboden	=	19,00	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	779,00	€/m²
gerundet	=	780,00	€/m²

Bauteil 2 - Pkw-Garage

Gewählter Gebäudetyp: 14.1 Einzelgarage - Fertiggaragen

Für diesen Gebäudetyp werden durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 245,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der individuellen Bauweise werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	245,00	€/m²
20,00% Zuschlag für individuelle Bauweise	=	49,00	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	294,00	€/m²
gerundet	=	300,00	€/m²

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

6.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

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 ein "mittlerer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "7,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

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

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

Restnutzungsdauer = 30,00 Jahre

Pkw-Garage:

Für die Pkw-Garage wird aufgrund des Alters, der Bauweise und der im Gutachten berücksichtigten Reparatur-/Instandsetzungskosten dieselbe Restnutzungsdauer wie für das Wohngebäude festgesetzt.

Restnutzungsdauer = 30,00 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Wohngebäude

Brutto - Grundfläche 420,00 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 780,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 780,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.414,14 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.414,14 €/m ²	420,00 m ²	593.938,80 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 50 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 62,5 %

62,50 % von 593.938,80 € -371.211,75 €

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 222.727,05 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 2 - Pkw-Garage

Brutto - Grundfläche 20,00 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 300,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 300,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 181,30

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 543,90 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
543,90 €/m ²	20,00 m ²	10.878,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 30 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 50 %

50,00 % von	10.878,00 €	<u>-5.439,00 €</u>
-------------	-------------	--------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 5.439,00 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Eingangsüberdachung	500,00 €	
Dachgaube	1.500,00 €	
Kelleraußentreppe	1.000,00 €	
Gartengerätehütte	500,00 €	
Freisitzüberdachung	3.000,00 €	
insgesamt		6.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

2 Kaminöfen	2.000,00 €	
insgesamt		2.000,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	8.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	2.000,00 €	
Einfriedungen, Sonstiges	3.000,00 €	
insgesamt		18.000,00 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		26.500,00 €
------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Wohngebäude	222.727,05 €	
Bauteil 2 - Pkw-Garage	5.439,00 €	
insgesamt		228.166,05 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		26.500,00 €
--------------------------------------------------------	--	--------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		254.666,05 €
-------------------------------------------------	--	---------------------

Bodenwert insgesamt		28.860,00 €
----------------------------	--	--------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)		283.526,05 €
---------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden zur Sicherung der eingesetzten Restnutzungsdauer gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung, hier insbesondere die altersbedingten Mängel/Schäden im Kellergeschoss insgesamt pauschal -40.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Nachträgliche baurechtliche Legalisierung des Umbaus im Ober- und Dachgeschoss. Wertminderung ohne Kosten für möglicherweise noch anfallende Maßnahmen aufgrund von Behördenauflagen pauschal -3.000,00 €

Eigengrenzüberbauung durch die Gartengerätehütte auf ein öffentliches Grundstück. Entweder Rückbau oder Entschädigung für die überbaute Grundstücksfläche pauschal -500,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT 240.026,05 €
GERUNDET 240.000,00 €

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 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Wohnungen:

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an den Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischen Kreises vom 01.01.2021.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher bis mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 3,85 €/m² bis 4,40 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Baujahres von 4,20 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die durchgeführten wertverbessernden Maßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes wird ein Zuschlag vorgenommen.

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 der Immobilie wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Wohnung Erdgeschoss

Grundmiete	=	4,20 €/m ²
20% Zuschlag Modernisierungen	=	0,84 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,42 €/m ²
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,21 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,67 €/m ²
gerundet	=	5,70 €/m ²

Wohnung Ober-/Dachgeschoss

Grundmiete	=	4,20 €/m ²
20% Zuschlag Modernisierungen	=	0,84 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,42 €/m ²
-10% Abschlag Wohnungsgröße	=	-0,42 €/m ²
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,21 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,25 €/m ²
gerundet	=	5,30 €/m ²

Pkw-Garage:

Für Pkw-Garagen werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Garage	=	40,00 €/St.
------------	---	-------------

7.5 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 je Wohnung	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Pkw-Garage	=	45,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	13,80 €/jährlich je m ² Wohnfläche
Instandhaltungskosten Pkw-Garage	=	100,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Zweifamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40% mit einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Gebäudealters wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,70 %
-----------------------	---	--------

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche EG	77,00 m ²	5,70 €/m ²	438,90 €	5.266,80 €
Wohnfläche OG/DG	138,00 m ²	5,30 €/m ²	731,40 €	8.776,80 €
Pkw-Garage	1,00 St.	40,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
Fläche gesamt	215,00 m²			
Rohertrag monatlich			1.210,30 €	
Rohertrag jährlich				14.523,60 €

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 €
Pkw-Garage	1,00 St. * 45,00 €/St.	=	-45,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-745,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	215,00 m ² * 13,80 €/m ²	=	-2.967,00 €
Pkw-Garage	1,00 St. * 100,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-3.067,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	14.523,60 € * 2,00 %	=	-290,47 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-290,47 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	28,25 %	-4.102,47 €
jährlicher Reinertrag			10.421,13 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

28.860,00 € * 2,70 %

-779,22 €

Ertrag der baulichen Anlage

9.641,91 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,70 %

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Barwertfaktor 20,38

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

9.641,91 € * 20,38

196.502,13 €

Bodenwert insgesamt

28.860,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

225.362,13 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-40.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung

-3.500,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

181.862,13 €

GERUNDET

182.000,00 €

8.0 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 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 284.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 6,0 % ermittelt. Unter Berücksichtigung der mäßigen Wohnlage und des Gebäudealters wird folgende Marktanpassung angesetzt:

vorläufiger Sachwert	283.526,05 €
-10,00 % Abschlag	-28.352,61 €
vorläufiger marktanpasseter Verkehrswert	255.173,45 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-40.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	-3.500,00 €
--------------------------	-------------

Verkehrswert insgesamt	211.673,45 €
gerundet	212.000,00 €

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Bahnhofstrasse 1a, 58840 Plettenberg

Gemarkung: **Eiringhausen**
Flur: **16**
Flurstück: **243, 246**

wird zum Wertermittlungstichtag **19.03.2024**

festgesetzt mit **212.000,00 €**

in Worten: **zweihundertzwölftausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	29.000,00 €
Sachwert	=	240.000,00 €
Ertragswert	=	182.000,00 €
Verkehrswert	=	212.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	14.523,60 €
Bodenwert	=	2,00
Sachwert	=	16,52
Ertragswert	=	12,53
Verkehrswert	=	14,60

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht eine Vereinigungsbaulast (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 11).

Bergschäden:

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg besteht keine Bergschadensgefährdung (s. Anlage 9).

Denkmalschutz:

Nach tel. Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Denkmalschutz.

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Name und Anschrift sowie Angaben zum Mietverhältnis siehe gesondertes Schreiben an das Amtsgericht.

Gewerbebetrieb:

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werte beweglicher Gegenstände:

Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, wurden nicht festgestellt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die beiden zu bewertenden Flurstücke stellen aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit dar und sollten nur gemeinsam versteigert werden.

Einzelwerte:

Flurstück 243	600,00 €
Flurstück 246	211.400,00 €
<u>Gesamtwert</u>	<u>212.000,00 €</u>



Lüdenscheid, den 17.04.2024

F. Gärtner
Der Sachverständige

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

WertR 2006

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

NHK 2010

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

BGB

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

II. BV

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

KLEIBER

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

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

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