

Gutachtennummer : 2024/09/04
Gutachtenerstellung: 10.02.2025
Aktenzeichen 27 K 7/24

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht bebaute
Grundstück Im Kämpchen 22, 58849 Herscheid



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 ermittelt mit:

***** 227.000,00 € *****

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 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	BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS	Seite 22
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	
05.	Auszug Erbbaurechtsvertrag	
06.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
07.	Auskunft Altlastenkataster	
08.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
09.	Auskunft Planungsrecht	
10.	Auskunft Wohnungsbindung	
11.	Berechnung Wohnflächen	
12.	Berechnung Brutto-Grundflächen	
13.	Grundriss Kellergeschoss	
14.	Grundriss Erdgeschoss	
15.	Grundriss Dachgeschoss	
16.	Querschnitt	
17.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilienwohnhaus

Ort : 58849 Herscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Im Kämpchen 22

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Erbbau-Grundbuch von : Herscheid

Blatt : 803

Gemarkung : Herscheid

Flur : 19

Flurstück : 404

Grundstücksgröße in m² : 648,00

Erbbauberechtigte : siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5
58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 03.09.2024

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

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 10.12.2024

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 10.12.2024

Qualitätsstichtag : 10.12.2024

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 Einfamilienhaus im Erbbaurecht bebaute Grundstück Im Kämpchen 22, 58849 Herscheid

Erbbaugrund-

buch von: Herscheid
Blatt: 803
Gemarkung: Herscheid

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	19	404	648,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Im Kämpchen 22

Grundstücksgröße gesamt: 648,00 m²

Wertermittlungstichtag: 10.12.2024

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

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:	Herscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 7.000
Ortsteil:	Hüinghausen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum Herscheid ca. 6,0 km. Zum Innenstadtzentrum von Plettenberg ca. 7,0 km Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) fußläufig erreichbar. Bahnanschluss an die Regionalbahn ab Plettenberg-Eiringhausen ca. 9,50 km entfernt Anschluss an die Autobahn A 45 "AS-Lüdenscheid-Süd" in ca. 13 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich des Bewertungsobjektes sind keine Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen sind im Ortszentrum Herscheid und im Stadtzentrum von Plettenberg vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig

Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 22,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 29,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 22,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	648,00
Topographie:	Hanglage in südliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	Einfamilienhaus
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung durch ein Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück "Im Kämpchen 24". Entlang der Ostgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg.
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist direkt anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

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

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

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

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

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Herscheid ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden Ausweisungen dargestellt:
Baufläche: WR - Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl : 0,40
Geschossflächenzahl : 0,80
Dachneigung 30°
Baugrenzen sind festgesetzt.

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: 12.02.1973 Errichtung eines Wohnhauses

Für den Umbau im Erdgeschoss und den Ausbau des Dachgeschosses wurde keine Baugenehmigung festgestellt.

Aus sachverständiger Sicht ist diese Baumaßnahme genehmigungsfähig und im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass alle gesetzlichen Vorschriften des Brand-, Wärme- und Schallschutzes, der Standsicherheit, des Bauordnungsrechtes etc. eingehalten werden. Für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung einschließlich der Anfertigung der oben genannten technischen Nachweise wird eine entsprechende Wertminderung vorgenommen.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 der Eintragungen:
Wertgesicherte Erbbauzinsrealast

lfd. Nr. 2 der Eintragungen:
Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer

lfd. Nr. 3 der Eintragungen:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf
Anpassung des Erbbauzinses.

lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Gelöscht

lfd. Nr. 5 der Eintragungen:
Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist
angeordnet.

Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach Auskunft des Märkischen Kreises besteht keine
Baulasteintragung zulasten des Bewertungsobjektes.

Denkmalschutz: Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz.

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 durch die Erbbauberechtigten
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - EINFAMILIENHAUS

Vorbemerkungen:	I bis II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und tlw. ausgebautem Kellergeschoss mit integrierter Pkw-Garage
Konstruktionsart:	Kellergeschoss in Massivbauweise Erd- und Dachgeschoss ist Holzbauweise (Fingerhut-Fertigbau)
Wände:	Kellergeschoss aus Mauerwerk Erd- und Dachgeschoss aus Holzfachwerk bzw. Leichtbaukonstruktionen
Decken:	Decke über KG aus Beton Decke über EG aus Holzbalken
Dachkonstruktion:	Satteldach als Holzkonstruktion
Treppen:	Holzkonstruktionen
Fassaden:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzverkleidung. Eine Giebelseite ist nachträglich mit Kunstschiefer verkleidet worden.
Dachflächen:	Das Satteldach ist nach Angabe des Eigentümers mit "Prefa-Dachplatten" aus Aluminium eingedeckt.
Fenster, Türen:	Erdgeschoss und Kellergeschoss überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden manuell bedienbar. Keller-/Nebenräume mit Einscheibenverglasung. Garage mit Stahlblech-Schwingtor elektrisch bedienbar. Dachgeschoss überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden elektrisch bedienbar.
Fußbodenflächen:	Erd- und Kellergeschoss überwiegend mit Fliesenbelägen und Dachgeschoss überwiegend mit Laminatbelägen ausgestattet.
Innentüren:	Überwiegend Holzfurniertüren mit Umfassungszargen. Erdgeschoss mit höherwertigen Holztüren ausgestattet.
Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung. Beheizung überwiegend durch Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Über zentralen WW-Speicher
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung

Sanitärausstattung:	Bad mit Eckwanne, Eckdusche, Hänge-WC, Bidet, Wachtisch, Handtuchheizkörper, Vorwandkonstruktion, Bodenfliesen diagonal verlegt, großformatige Wandfliesen raumhoch, Hochglanz-Unterdecke mit Einbauleuchten. WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, Hochglanz-Unterdecke, unbeheizt.
Technische Sonderbauteile: Nebenbauteile:	Keine Eingangsüberdachungen, Eingangstreppe, Balkon mit Überdachung
Baujahr:	ca. 1973
Brutto-Grundfläche:	ca. 394,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 200,00 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, Gas und Abwasser
Befestigte Außenflächen:	Garagenzufahrt Betonsteinpflaster, sonst überwiegend Waschbetonplatten
Sonstige Außenanlagen:	Stützmauern/Geländeabfangungen, Einfriedungen, Außentreppen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenflächen und Ziersträucher

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Individuelle aber wirtschaftliche Grundrissaufteilungen. Balkon vorhanden. Pkw-Garage im Kellergeschoss. Großzügige Wohnfläche und ausreichend Keller-/Nebenträume vorhanden.
------------------------------	---

Ruhige Wohnlage und schöner Fernblick ins Tal.
Ungünstige Lage der Straße und Garagenzufahrt an der Südseite des Gebäudes.
Mangelhafte Schmutzwasser-Grundleitungen.
Holzfertighausbauweise im Erd- und Dachgeschoss.
Insgesamt mäßige Vermietungs- und Verkaufsmöglichkeiten.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag im Erd- und Kellergeschoss überwiegend noch dem Baujahr. Der energetische Zustand des Dachgeschosses wird besser beurteilt, weil das Dachgeschoss erst ca. 2015 ausgebaut wurde.

Baulicher Zustand: Nach Angabe des Eigentümers ist es durch beschädigte Entwässerungs-Grundleitungen zu einem Wasserschaden im Kellergeschoss gekommen. Die beschädigten Grundleitungen wurden nach Angabe des Eigentümers nicht repariert, sondern stillgelegt, sodass die Waschmaschine über eine Brauchwasser-Hebeanlage entsorgt wird, das Ausgussbecken in der Garage nicht mehr benutzt werden kann und das Dusch-WC nicht wieder hergestellt wurde. Die Beseitigung der Restschäden war am Tag der Objektbesichtigung noch nicht abgeschlossen, sodass im Rahmen dieses Gutachtens hierfür entsprechende Kosten wertmindernd berücksichtigt werden. Allerdings wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht die Wiederherstellung der beschädigten Grundleitungen und des ehemaligen Dusch-WCs (jetzt Keller 3) berücksichtigt.
Leichte Veralgung auf den Dachflächen.
Sonstige Kleinmängel.
Abgesehen vom Kellergeschoss befindet sich die Immobilie in einem 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. Abgesehen von den Schmutzwasser-Grundleitungen wird ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen unterstellt.

Schädlingsbefall:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres dieses Holzfertighauses besteht ein Risiko hinsichtlich gesundheitsgefährdender Baustoffe, sodass im Rahmen dieses Gutachtens die Kosten für eine Raumlufthuntersuchung wertmindernd berücksichtigt werden. Da weder eine problematische Geruchsbelastung wahrgenommen wurde, noch augenscheinliche Schäden im Bereich des Holzfertighauses festgestellt wurden, wird im Rahmen dieses Gutachtens ein unbelasteter Zustand des Bewertungsobjektes angenommen.

Sonstiges:

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

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	= Herscheid
Gemarkungsname	= Herscheid
Ortsteil	= Hüinghausen
Bodenrichtwert (m ²)	= 105,00 €
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	= II
Bauweise	= offen
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= 35,00 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	= 105,00 €/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	105,00 €/m²
gerundet	<u>105,00 €/m²</u>

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 648,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 648,00 m² * 105,00 €/m² = 68.040,00 €

BODENWERT INSGESAMT **68.040,00 €**
GERUNDET = **68.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 648,00 m² * 105,00 €/m² = 68.040,00 €

-anzurechnende Erschließung = 648,00 m² * 0,00 €/m² = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **68.040,00 €**
GERUNDET = **68.000,00 €**

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	=	07.08.1973 (Tag der Eintragung im Grundbuch)
Vertragsdauer	=	99 Jahre
Vertragsalter	=	51 Jahre
Restlaufzeit	=	48 Jahre
Vertraglicher Erbbauzins	=	1,00 DM/m ² Grundstücksfläche jährlich
Wertsicherung Erbbauzins	=	Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um 10 Punkte nach oben oder unten, so wird der Erbbauzins um 7,5% erhöht oder gemindert.
Grundlage der Anpassung	=	Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen Haushaltes der mittleren Verbrauchergruppe nach Angaben des Statistischen Landesamtes in Düsseldorf - Basisjahr 1962-

6.3 BODENWERT OHNE BELASTUNG DURCH DAS ERBBAURECHT

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert
gemäß Bodenwertermittlung:** = **68.040,00 €**

6.4 ERBBAUZINSSATZ

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde 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 Lebenshaltung für 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen in NRW - Basis 1962 = 100

Die Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses erfolgt in Euro, somit ergibt sich ein Ausgangswert von: $1,00 \text{ DM/m}^2 / 1,95583 = 0,51 \text{ €/m}^2$.

vertraglicher Erbbauzins	Aug. 1973		0,51 €/m²
Preisindex Lebenshaltung	Aug. 1973	146,70	
1. zul. Erbbauzinsanpassung bei		156,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Okt. 1974	157,20	
vertraglicher Erbbauzins			0,55 €/m²
2. zul. Erbbauzinsanpassung bei		166,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Okt. 1975	168,90	
vertraglicher Erbbauzins			0,59 €/m²
3. zul. Erbbauzinsanpassung bei		176,70	
Preisindex Lebenshaltung am	März 1977	177,10	
vertraglicher Erbbauzins			0,63 €/m²
4. zul. Erbbauzinsanpassung bei		186,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Febr. 1979	186,90	
vertraglicher Erbbauzins			0,68 €/m²
5. zul. Erbbauzinsanpassung bei		196,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Febr. 1980	197,30	
vertraglicher Erbbauzins			0,73 €/m²
6. zul. Erbbauzinsanpassung bei		206,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Jan. 1981	206,70	
vertraglicher Erbbauzins			0,79 €/m²
7. zul. Erbbauzinsanpassung bei		216,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Okt. 1981	217,80	
vertraglicher Erbbauzins			0,85 €/m²
8. zul. Erbbauzinsanpassung bei		226,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Juli 1982	226,80	
vertraglicher Erbbauzins			0,91 €/m²
9. zul. Erbbauzinsanpassung bei		236,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Apr. 1984	237,20	
vertraglicher Erbbauzins			0,98 €/m²
10. zul. Erbbauzinsanpassung bei		246,70	
Preisindex Lebenshaltung am	Jan. 1989	247,70	
vertraglicher Erbbauzins			1,05 €/m²

11. zul. Erbbauzinsanpassung bei	256,70	
Preisindex Lebenshaltung am Aug. 1990	256,90	
vertraglicher Erbbauzins		1,13 €/m²
12. zul. Erbbauzinsanpassung bei	266,70	
Preisindex Lebenshaltung am Juli 1991	267,10	
vertraglicher Erbbauzins		1,21 €/m²
13. zul. Erbbauzinsanpassung bei	276,70	
Preisindex Lebenshaltung am Sep. 1992	276,80	
vertraglicher Erbbauzins		1,31 €/m²
14. zul. Erbbauzinsanpassung bei	286,70	
Preisindex Lebenshaltung am Sep. 1993	286,70	
vertraglicher Erbbauzins		1,40 €/m²
15. zul. Erbbauzinsanpassung bei	296,70	
Preisindex Lebenshaltung am Febr. 1995	297,80	
vertraglicher Erbbauzins		1,51 €/m²
16. zul. Erbbauzinsanpassung bei	306,70	
Preisindex Lebenshaltung am Febr. 1997	307,30	
vertraglicher Erbbauzins		1,62 €/m²
17. zul. Erbbauzinsanpassung bei	316,70	
Preisindex Lebenshaltung am Febr. 2000	316,90	
vertraglicher Erbbauzins		1,74 €/m²
18. zul. Erbbauzinsanpassung bei	326,70	
Preisindex Lebenshaltung am Mai 2001	328,30	
vertraglicher Erbbauzins		1,87 €/m²

Der Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen in NRW - Basis 1962 = 100 wurde nur bis Dezember 2002 fortgeführt und veröffentlicht. Da bis Dezember 2002 keine weitere Veränderung des Preisindex um 10 Punkte stattgefunden hat, ist von der letzten Veränderung an, der für NRW ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) Basis 2020 = 100 anzuwenden.

Umstellung auf Verbraucherpreisindex (VPI) NRW - Basis 2020 = 100

VPI NRW	Mai 2001	77,40	
vertraglicher Erbbauzins			1,87 €/m²
19. zul. Erbbauzinsanpassung bei		87,40	
VPI NRW	Juli 2008	87,50	
vertraglicher Erbbauzins			2,02 €/m²
20. zul. Erbbauzinsanpassung bei		97,40	
VPI NRW	Apr. 2018	97,40	
vertraglicher Erbbauzins			2,17 €/m²
21. zul. Erbbauzinsanpassung bei		107,40	
VPI NRW	März 2022	108,50	
vertraglicher Erbbauzins			2,33 €/m²
22. zul. Erbbauzinsanpassung bei		117,40	
VPI NRW	Aug. 2023	117,50	
vertraglicher Erbbauzins			2,50 €/m²

Da sich der VPI vom August 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr um 10 Punkte verändert hat, ist keine weitere Erbbauzinsanpassung erforderlich.

Somit vertraglich erzielbarer

Erbbauzins jährlich 648,00 m² * 2,50 €/m² = 1.620,00 €

6.6 BODENWERT DES ERBBAURECHTS

marktgerechter Erbbauzins	68.040,00 €	*	4,50 %	=	3.061,80 €
vertraglich erzielbarer Erbbauzins				=	<u>-1.620,00 €</u>
Vorteilsbetrag				=	1.441,80 €

Erbbauzinssatz	=	4,50 %
Restlaufzeit	=	48 Jahre
Barwertfaktor	=	19,54

kapitalisierter Vorteilsbetrag = 1.441,80 € * 19,54 = 28.172,77 €

Bodenwert des Erbbaurechts = **28.172,77 €**
Gerundet = **28.000,00 €**

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 Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 725,00 € bis 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung wird der Basiswert mit 790,00 €/m² angesetzt.

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

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	790,00	€/m²
5,00% Zuschlag Teilausbau Kellergeschoss	=	39,50	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	829,50	€/m²
gerundet	=	830,00	€/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, unter Berücksichtigung des späteren Dachgeschossausbaus ein "mittlerer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "9,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Zweifamilienhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist ca.	51	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	9,00	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 = 40,00 Jahre

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Einfamilienhaus

Brutto - Grundfläche 394,00 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 830,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 830,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 184,50

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.531,35 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.531,35 €/m ²	394,00 m ²	603.351,90 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 40 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 50 %

50,00 % von 603.351,90 €	<u>-301.675,95 €</u>
--------------------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag	<u><u>301.675,95 €</u></u>
---	-----------------------------------

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Hauseingangsüberdachung	2.000,00 €	
Hauseingangstreppe	500,00 €	
Balkon	in NHK enthalten	
Abstellraum unter Balkon	in NHK enthalten	
insgesamt		2.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Keine	0,00 €	
insgesamt		0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	5.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	5.000,00 €	
Stützmauern, Einfriedungen, Sonstiges	12.000,00 €	
insgesamt		<u>27.000,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		29.500,00 €
--	--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Einfamilienhaus	301.675,95 €	
insgesamt		301.675,95 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>29.500,00 €</u>
--	--	---------------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		331.175,95 €
---	--	---------------------

Bodenwert des Erbbaurechts		<u>28.172,77 €</u>
-----------------------------------	--	---------------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)		359.348,72 €
---	--	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Gemäß Gebäudebeschreibung insbesondere im Keller-
geschoss Mängel/Schäden bzw. Restarbeiten bei den
Gewerken Innenputz, Maler, Bodenbeläge, Heizung und
Elektroinstallationen. Sonstige Mängel gemäß Auflistung
unter 4.4 der Gebäudebeschreibung insgesamt pauschal

-30.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für die nachträgliche baurechtliche
Legalisierung des Dachgeschossausbaus gemäß
3.6 der Grundstücksbeschreibung pauschal

-5.000,00 €

Wertminderung für die durchzuführende Raumlufanalyse
gemäß 4.4 der Gebäudebeschreibung pauschal

-3.000,00 €

**SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT
GERUNDET**

321.348,72 €

321.000,00 €

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

Wohnfläche Erdgeschoss

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 Wohnlage und der Baujahresklasse 1971 bis 1976 in einer Bandbreite von 5,24 €/m² bis 5,67 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Alters von 5,50 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretene Mietpreissteigerung werden Zuschläge angesetzt.

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, sodass sich folgende Miete ergibt:

Grundmiete	=	5,50 €/m ²
10% Zuschlag Modernisierung	=	0,55 €/m ²
3% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,17 €/m ²
15% Zuschlag Einfamilienhaus	=	<u>0,83 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	7,05 €/m ²
gerundet	=	7,00 €/m ²

Wohnfläche Keller- und Dachgeschoss

Für die Wohnflächen im Keller- und Dachgeschoss wird aufgrund der Lage im Gebäude, der Grundrissgestaltung und der Ausstattung ein Abschlag von 20% der Erdgeschossmiete für angemessen gehalten.

marktüblich erzielbare Erträge	=	5,60 €/m ²
gerundet	=	5,60 €/m ²

Garagenstellplatz

Für Garagenstellplätze werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Größe und Ausstattung, sowie der Lage im Gebäude wird folgende Miete für angemessen gehalten.

Garagenstellplatz	=	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 Garagenstellplatz	=	50,00 €/jährlich je Stellplatz
Instandhaltungskosten Wohnfläche	=	14,00 €/m ² /jährlich
Instandhaltungsk. Garagenstellplatz	=	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 freistehende Einfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10% mit einer Standardabweichung von +/-0,90% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die ungünstige Lage der Straße und Garagenzufahrt an der Südseite des Gebäudes und die mangelhaften Abwassergrundleitungen einerseits, sowie die ruhige Wohnlage andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

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

8.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche EG	109,00 m ²	7,00 €/m ²	763,00 €	9.156,00 €
Wohnfläche KG und DG	91,00 m ²	5,60 €/m ²	509,60 €	6.115,20 €
Garagenstellplatz im KG	1,00 St.	60,00 €/St.	60,00 €	720,00 €
Fläche gesamt	200,00 m²			
Rohrertrag monatlich			1.332,60 €	
Rohrertrag jährlich				15.991,20 €

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

Wohnung	1,00 St. * 350,00 €/St.	=	-350,00 €
Garagenstellplatz	1,00 St. * 50,00 €/St.	=	-50,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-400,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	200,00 m ² * 14,00 €/m ²	=	-2.800,00 €
Garagenstellplatz	1,00 St. * 100,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-2.900,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohrertrag	15.991,20 € * 2,00 %	=	-319,82 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-319,82 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	= 22,64 %	-3.619,82 €
jährlicher Reinertrag		12.371,38 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

68.040,00 € * 2,50 % -1.701,00 €

Ertrag der baulichen Anlage

10.670,38 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

Restnutzungsdauer 40 Jahre

Barwertfaktor 25,10

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

10.670,38 € * 25,10 267.826,54 €

Bodenwert des Erbbaurechts

28.172,77 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

295.999,31 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-30.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gemäß Sachwertermittlung

-8.000,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS

257.999,31 €

GERUNDET

258.000,00 €

Berücksichtigung Holzfertighausbauweise

gemäß Verkehrswertermittlung

Ermittelter Ertragswert

257.999,31 €

-15,00 % Abschlag

-38.699,90 €

ERTRAGSWERT INSGESAMT

219.299,41 €

GERUNDET

219.000,00 €

9.0 VERKEHRSWERT

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

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. 360.000 € ein Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,93 (Marktanpassungsabschlag von ca. 7,0 %) ermittelt. Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die ungünstige Lage der Straße und Garagenzufahrt an der Südseite des Gebäudes und die mangelhaften Abwassergrundleitungen einerseits sowie die ruhige Wohnlage andererseits wird folgender Marktanpassung angesetzt:

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	359.348,72 €
-15,00 % Abschlag	<u>-53.902,31 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	305.446,41 €

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-30.000,00 €
--------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gemäß Sachwertermittlung	<u>-8.000,00 €</u>
--------------------------	--------------------

Vorläufiger Verkehrswert	267.446,41 €
---------------------------------	---------------------

Gerundet	<u><u>267.000,00 €</u></u>
-----------------	-----------------------------------

Berücksichtigung Holzfertighausbauweise

Holzfertighäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes erzielen aufgrund der einfacheren und nicht so langlebigen Bauweise einerseits sowie der vielfach vorhandenen Problematik hinsichtlich gesundheitsgefährdender Baustoffe grundsätzlich geringere Verkehrswerte als übliche Massivhäuser.

Im Grundstücksmarktbericht des Märkischen Kreises werden diesbezüglich zwar keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, aber aufgrund von Auswertungen anderer Gutachterausschüsse und aktueller Untersuchungen bzw. Veröffentlichungen in Fachzeitschriften liegen die erzielbaren Preise ca. 10% bis 20% unter denen für herkömmliche Massivhäuser.

Somit wird für dieses Bewertungsobjekt ein weiterer Marktanpassungsabschlag von 15% für angemessen gehalten.

Ermittelter Verkehrswert	267.446,41 €
-15,00 % Abschlag	<u>-40.116,96 €</u>
Verkehrswert insgesamt	227.329,45 €
Gerundet	<u>227.000,00 €</u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht bebaute Grundstück Im Kämpchen 22, 58849 Herscheid

Gemarkung:	Herscheid
Flur:	19
Flurstück:	404
wird zum Wertermittlungstichtag	10.12.2024
festgesetzt mit	227.000,00 €
in Worten:	zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	68.000,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	=	28.000,00 €
Sachwert	=	321.000,00 €
Ertragswert	=	219.000,00 €
Verkehrswert	=	227.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	15.991,20 €
Bodenwert	=	4,25
Sachwert	=	20,07
Ertragswert	=	13,70
Verkehrswert	=	14,20

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises bestehen keine Baulasten (s. Anlage 8).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Gemeinde Herscheid 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 des Märkischen Kreises besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 10).

Denkmalschutz:

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz.

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet. Sie wird von den Erbbauberechtigten selbst genutzt.

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 10.02.2025


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.