

Gutachtennummer : 2025/10/03**Gutachtenerstellung:** 05.02.2026**Aktenzeichen:** 27 K 9/25DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATERDIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTB.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-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 bebaute Grundstück
Heimenthal 1, 58849 Herscheid



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 ermittelt mit:

***** 280.000,00 € *****

(Ohne Innenbesichtigung)

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 Wertermittlungsstichtag / 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 20
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0 SACHWERTVERFAHREN	Seite 24
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 30
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 35
9.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 38
10.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis	
05. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
06. Auskunft Altlastenkataster	
07. Auskunft Planungsrecht	
08. Auskunft Wohnungsbindung	
09. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilienhaus

Ort : 58849 Herscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Heimenthal 1

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Grundbuch von : Herscheid

Blatt : 120

Gemarkung : Herscheid

Flur : 15

Flurstücke : 305, 319, 320, 566

Grundstücksgröße in m² : 8.045,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5, 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 01.10.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 17.12.2025

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 17.12.2025

Qualitätsstichtag : 17.12.2025

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 bebaute Grundstück Heimenthal 1, 58849 Herscheid

Grundbuch von: Herscheid

Blatt: 120

Gemarkung: Herscheid

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
48	15	305	4.743,00 m ²	Wald Am Hagen
49	15	319	417,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Heimenthal 1
50	15	320	574,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Heimenthal 1
52	15	566	2.311,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Heimenthal 1

Grundstücksgröße gesamt: 8.045,00 m²

Wertermittlungstichtag: 17.12.2025

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilienhaus.

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
Ortslage:	Grünenthal, östlich vom Ortszentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum Herscheid ca. 2,50 km Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 14,0 km Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus im Nahbereich vorhanden, Schienenverkehr in Plettenberg in ca. 13,0 km Entfernung. Anschluss an die Autobahn A 45 in ca. 9,50 km und an den überregionalen Flughafen Dortmund in ca. 60 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich des Bewertungsobjektes sind nur eingeschränkt Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Ortszentrum von Herscheid sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Behörden vorhanden.
Immissionen:	Geräuschimmissionen durch die Landesstraße L 561
Nachbarbebauung:	Im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich unterschiedlich genutzte Grundstücke wie Wohnen, Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie Gewerbe.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
-----------------	------------------

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße in m ² :	8.045,00
Topographie:	In südwestliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Teilweise Bauland im Dorfgebiet (Ortssatzung "Friedlin") und teilweise Forstwirtschaftsflächen im Außenbereich.
Grundstücksnutzung:	Wohnen und Wald
Grundstücksbebauung:	II-geschossige Einfamilienhaus und ungenehmigte Nebengebäude (Remisen bzw. Lagerschuppen).
Grenzverhältnisse:	Normal
Grundstückszufahrt:	Direkte Lage an der Landesstraße L 561, aber Zufahrt mittels Privatweg über ein Fremdgrundstück. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Zufahrt dauerhaft gesichert ist.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Landesstraße L 561
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Fußweg einseitig, Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht an. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück tlw. als Dorfgebiet und tlw. als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.
Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich tlw. nach § 34 BauGB (Innenbereich "Satzung Friedlin") und tlw. nach § 35 BauGB (Außenbereich).

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus liegt nicht vor. Das Gebäude ist gemäß einem sehr alten Lageplan mindestens 150 Jahre alt.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass das Wohnhaus Bestandsschutz hat.
Die vorhandenen Nebengebäude auf dem Grundstück einschließlich einem über die Grenze gebauten Wasserbecken sind allesamt nicht genehmigt.
Während eine Remise, eine Gartenhütte, ein Wasserbecken und sonstige Außenanlagen gemäß der Genehmigungsbehörde zurückgebaut werden müssen, sind für die an das Wohnhaus angebauten Lager-schuppen noch Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
Desweiteren besteht die Auflage der Genehmigungsbehörde, die vorhandene Kleinkläranlage aufgrund fehlender Erlaubnis stillzulegen und den Anschluss an den öffentlichen Kanal herzustellen.
Für die Rückbaumaßnahmen, die nachträglichen baurechtlichen Legalisierungen und den erforderlichen Kanalanschluss sind entsprechende Wertminderungen zu berücksichtigen.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: Lfd. Nr. 2 zulasten Flurstück 566 und 319:
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der östlich angrenzenden Flurstücke 496, 497, 1069 und 1070.

Lfd. Nr. 7 zulasten aller 4 Flurstücke:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Auftragsgemäß werden die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens nicht bewertet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Das Bewertungsgrundstück wird über das Fremdgrundstück 563 erschlossen und die Zuwegung ist gemäß den vorliegenden Informationen durch ein Notwegerecht abgesichert. Für das Notwegerecht kann vom Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Entschädigung in Form einer dauerhaften Rente oder einmaligen Zahlung verlangt werden, die bei einem Eigentümerwechsel ggf. neu auszuhandeln wäre. Aufgrund dieser Sachlage kann im Rahmen dieses Gutachtens keine konkrete Wertminderung angesetzt werden, sondern wird der noch ungeklärte Zustand im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuch Abt. II mit einem Wegerecht belastet. Nach Angabe der Nachbarn, die das Wegerecht ausüben, wurde gerichtlich geklärt, dass der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks die Verkehrssicherungspflicht für den Weg hat und in diesem Zusammenhang noch bauliche Maßnahmen durchzuführen sind. Über die genauen Maßnahmen liegen keine Angaben vor, sodass im Rahmen dieses Gutachtens keine konkrete Wertminderung anzusetzen ist, sondern der noch ungeklärte Zustand im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt wird.

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach tel. Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Baulasteintragungen.

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. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden auf dem Lagerplatz (Flurstück 320) u.a. Altautos gelagert; ob hier Ölrückstände o.ä. vorhanden sind, ist nicht bekannt. 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: Die Immobilie wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen: Es konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Nebengebäude und nur eine eingeschränkte Außenbesichtigung des Lagerplatzes (Flurstück 320) und der Waldfläche (Flurstück 305) durchgeführt werden, sodass die nachfolgenden Beschreibungen im Wesentlichen auf der Grundlage der Angaben eines Hausbewohners und der vorliegenden Unterlagen erfolgen.

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Allgemeines:	II-geschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Überwiegend Bruchsteinmauerwerk
Wände:	Bruchsteinmauerwerk und Holzfachwerk
Decken:	Überwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	Überwiegend Holztreppen
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Überwiegend verputzt
Dachfläche:	Satteldach mit Betondachsteinen
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung
Wand-/Deckenflächen:	Nicht bekannt
Fußböden und Innentüren:	Nicht bekannt
Heizungsinstallation:	Zentraler Kaminofen für Festbrennstoffe im Erdgeschoss und Warmluftverteilung überwiegend über die Schwerkraft und teilweise über Luftkanäle mit Ventilatorunterstützung.
Warmwasserversorgung:	Über Strom
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Sanitärausstattung:	Nicht bekannt
Gebäudealter:	In der jetzigen Form ist das Gebäude geschätzt mind. 150 Jahre alt und die letzte größere Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme wurde vor ca. 30 Jahren durchgeführt.
Brutto-Grundfläche:	ca. 400,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 200,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Keine bekannt
Einbaumöbel:	Keine bekannt
Nebenbauteile:	Balkon mit Überdachung Eingangsüberdachung
Nebengebäude:	Zwei an das Wohnhaus angebaute, ungenehmigte Lagerschuppen. Zwei freistehende, ungenehmigte Remisen/Garten- hütten, die gemäß den Bauordnungsbehörden zurückgebaut werden müssen.

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden, aber nicht an die vorhandene öffentliche Telefon- leitung (Freiluftleitung). TV-Sat.-Anlage vorhanden. Frischwasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz. Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal (Druck- leitung) wurde (trotz Anschlusszwang) noch nicht hergestellt. Stattdessen private Abwasserbeseitigung über vollbiologische Kleinkläranlage und Verrieselung auf dem Grundstück. Regenentwässerung über Drainageleitungen und Versickerungsschacht auf dem Grundstück.
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Betonsteinpflaster sowie Splitt- bzw. Schotterflächen
Sonstige Außenanlagen:	Geländeabfangungen aus Natursteinmauern. Fischteich, Fischaufzuchtbecken, Quellwasser- sammelbehälter und Wasseraufbereitungsanlagen (Aktivkohlefilter, UV-Filter etc.) sowie sonstige Außenanlagen. Ein Wasserbecken (Pool) einschl. techn. Anlagen und die umgebenden Außenanlagen befinden sich überwiegend auf einem Fremdgrundstück und sind gemäß den Bauordnungsbehörden zurückzubauen.
Garten- und Grünanlagen:	Ziergarten mit Wiesenflächen, Strauchbewuchs, Laub- und Nadelbäumen.

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

- Wirtschaftliche Beurteilung: Das Wohnhaus ist in der jetzigen Form mindestens 150 Jahre alt und die letzte größere Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme, hier insbesondere die Erneuerung des Dachgeschosses einschließlich Anbau eines Balkons wurden vor ca. 30 Jahren durchgeführt.
- Bauzeichnungen liegen nicht vor und eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Gemäß dem äußeren Eindruck, den Angaben der Hausbewohner und den vorliegenden Unterlagen wird eine Individuelle Grundrissgestaltung mit Teilerkerung und teilweise ausgebautem Dachgeschoss, sowie dicken Bruchsteinwänden, einer mäßigen natürlichen Innenbelichtung und einer einfachen bis mittleren Ausstattung angenommen. Die Außenanlagen sind zwar aufwändig, aber mit den Teich-/Fischzuchtanlagen sehr individuell gestaltet. Das Grundstück ist sehr groß und entspricht von seiner Größe und Nutzung einer typischen Außenbereichslage. Durch das in Teilbereichen bestehende Planungsrecht als "Dorfgebiet" sind jedoch höherwertige Nutzungen möglich.
- Durch die starke Hanglage und den Gemeinschaftsweg mitten durch das Grundstück ist die Nutzung in Teilbereichen eingeschränkt und besteht ein hoher Pflegeaufwand der Außenanlagen. Insgesamt bestehen nur mäßige Vermietungs- und Verkaufsmöglichkeiten.
- Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Nennenswerte energetische Verbesserungen wurden durch den Einbau isolierverglaster Fenster und die Dämmung der Dachflächen erzielt.

Baulicher Zustand:	<p>Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden. Mängel/Schäden an Holzfenstern und sonstigen außenliegenden Holzbauteilen sowie fehlende Holzverkleidung an Dachüberständen. Mängel/Schäden an den Dachflächen und den Holzkonstruktionen der an das Wohnhaus angebauten Lagerschuppen und der Außenanlage. Da keine Innenbesichtigung der Gebäude durchgeführt werden konnte, wird auf der Grundlage des äußeren Eindrucks zusätzlich ein entsprechender Risikoabschlag für möglicherweise vorhandene Mängel/Schäden am Innenausbau vorgenommen. Während sich die Außenanlage überwiegend in einem gepflegten Zustand befindet, ist der bauliche Zustand der Gebäude als mäßig zu bezeichnen.</p>
Reparaturaufwendungen:	<p>Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Erzielung der marktüblichen Erträge.</p>
Funktionsprüfung:	<p>Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen wird unterstellt.</p>
Schädlingsbefall:	<p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen werden aufgrund des Gebäudealters im Kellergeschoss unterstellt.</p>
Sonstiges:	<p>Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich der Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.</p>

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
Bodenrichtwert (m ²)	=	95,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	=	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	=	zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB, beitragspflichtig nach dem KAG
Nutzungsart	= Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet
Bauweise	= Offen
Zahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstückstiefe	= 30,00 m
Grundstücksbreite	= 25,00 m
Sonstiges	= Ortsteilsatzung nach § 34 BauGB

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Das Bewertungsgrundstück besteht aufgrund des festgesetzten Planungsrechtes aus einer Forstwirtschaftsfläche (Flurstück 305) und einer Wohnbaufläche (Flurstücke 319, 320, 366).

Die Forstwirtschaftsfläche ist eine reine Waldfläche und wird entsprechend bewertet. Die Wohnbaufläche (Dorfgebiet nach § 34 BauGB) wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten in drei Teilflächen aufgeteilt und gemäß den nachfolgenden Erläuterungen differenziert bewertet.

Teilfläche 1 - Wohnbaufläche

Die mit dem Wohnhaus, Nebengebäuden und Gartenanlage bebaute Teilfläche (Flurstück 319 sowie Flurstück 566 teilweise) ist ca. 1.500 m² groß und ermöglicht vom Grundstückszuschnitt eine weitere Wohnhausbebauung dort, wo jetzt die Teichanlage vorhanden ist. Ob und mit welchen bauordnungsrechtlichen Auflagen dort eine zusätzliche Bebauung realisierbar ist, kann im Rahmen dieses Gutachtens zwar nicht geklärt werden, wird aber auf der Grundlage des derzeitigen Wissensstandes für möglich gehalten. Da der Bodenrichtwert für Grundstücke mit geringeren Abmessungen gilt und für größere Grundstücke in der Regel geringere Preise erzielt werden, wird ein Abzug vom 10% des Bodenrichtwertes für angemessen gehalten. Für die direkte Lage an der Landesstraße und die dadurch bestehenden Nachteile (Geräusch- und Geruchsimmissionen) gegenüber den meisten anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone wird ein weiterer Abschlag von 5% angesetzt.

Teilfläche 2 - Hof-/Stellplatzfläche und Lagerplatz

Für die vor dem Wohnhaus gelegenen Hof-/Stellplatzfläche (Flurstück 566 teilweise) und den höher gelegenen Lagerplatz (Flurstück 320), die beide nur eingeschränkt nutz- und bebaubar sind, wird ein Bodenwert von ca. 50% des Bodenrichtwertes für ausreichend gehalten. Für diese Grundstücksteile wird eine Fläche von insgesamt 800 m² angesetzt.

Teilfläche 3 - Wege- und Böschungflächen:

Die restlichen Grundstücksflächen bestehen im Wesentlichen aus dem, von Hinterliegergrundstücken mitgenutzten Privatweg und den direkt angrenzenden Böschungflächen, die überwiegend mit Laub- und Nadelbäumen bewachsen sind. Für diese ebenfalls nur eingeschränkt nutzbaren Grundstücksflächen mit einer Größe von ca. 1.000 m² wird ein Bodenwert von 25% des Bodenrichtwertes für angemessen gehalten.

Teilfläche 4 - Waldfläche:

Gemäß der Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Herscheid wurde für Waldflächen mit Aufwuchs kein Bodenrichtwert veröffentlicht und für Waldflächen ohne Aufwuchs in Höhe von 0,55 €/m² Grundstücksfläche. Im Grundstücksmarktbericht des Märkischen Kreises wurde für Waldflächen mit Aufwuchs ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,13 €/m² ermittelt.

Wesentliche Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle und die Qualität des Aufwuchses.

Unter Berücksichtigung der Nähe zur angrenzenden Bebauung und entsprechend guter Erreichbarkeit einerseits, sowie der starken Hanglage und des einfachen, ungepflegten Aufwuchses andererseits wird der veröffentlichte durchschnittliche Kaufpreis für zutreffend gehalten.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Teilfläche 1:

Wohnbaufläche 95,00 €/m² * 0,85 = 80,75 €/m²

Teilfläche 2:

Hof-, Stellplatz- u. Lagerfläche 95,00 €/m² * 0,50 = 47,50 €/m²

Teilfläche 3:

Wege- u. Böschungflächen 95,00 €/m² * 0,25 = 23,75 €/m²

Teilfläche 4:

Waldfläche = 1,13 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Grundstücksfläche gesamt:	=	8.045,00 m ²		
Beitragsfreie Wohnbaufläche		1.500,00 m ² *	80,75 €/m ² =	121.125,00 €
Hof-/Stellplatzfläche, Lagerfläche		800,00 m ² *	47,50 €/m ² =	38.000,00 €
Wege-/Böschungflächen		1.002,00 m ² *	23,75 €/m ² =	23.797,50 €
Waldfläche		4.743,00 m ² *	1,13 €/m ² =	5.359,59 €

BODENWERT INSGESAMT	188.282,09 €
GERUNDET	<u>188.000,00 €</u>

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf den Grundstücksteil, der der vorhandenen Bebauung in angemessener Größe zuzuordnen ist.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

Beitragsfreie Wohnbaufläche	1.000,00 m ² *	80,75 €/m ² =	80.750,00 €
Anzurechnende Erschließung	1.000,00 m ² *	0,00 €/m ² =	<u>0,00 €</u>

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT			80.750,00 €
GERUNDET			<u><u>81.000,00 €</u></u>

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: Wohnhaus

Gewählter Gebäudetyp: 1.31 Freistehende Einfamilienhäuser

Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, nicht unterkellert

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der

Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 800,00 € bis 920,00 € je m² Brutto-Grundfläche

ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards,

des Teilausbaus im Dachgeschoss sowie der Teilunterkellerung ergeben sich

folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	820,00	€/m²
-7,00% Abschlag Teilausbau DG	=	-57,40	€/m²
-2,00% Abschlag Teilunterkellerung	=	-16,40	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	746,20	€/m²
gerundet	=	750,00	€/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 sowie dem äußeren Eindruck des Gebäudes und den im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungskosten wurde im vorliegenden Bewertungsfall ein einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Wohnhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist über	80	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	6,00	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 = 25 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Wohnhaus

Brutto - Grundfläche 400,00 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 750,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 750,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 190,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.425,00 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.425,00 €/m ²	400,00 m ²	570.000,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Fiktives Alter des Gebäudes = 55 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 68,75 %

68,75 % von 570.000,00 €	-391.875,00 €
--------------------------	---------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag	178.125,00 €
---------------------------------------------------	---------------------

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Balkon mit Überdachung	5.000,00 €	
Eingangsüberdachung	500,00 €	
Lagerschuppen Traufseite	8.000,00 €	
Lagerschuppen Giebelseite	12.000,00 €	
insgesamt		25.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Keine bekannt	0,00 €	
insgesamt		0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	20.000,00 €	
Stützmauern und Sonstiges	15.000,00 €	
Ziergarten mit Wiesenflächen, Strauch- und Baumbewuchs	10.000,00 €	

Die Teichanlagen mit technischen Einrichtungen für eine Fischhaltung sind sehr individuell und stellen für den normalen Marktteilnehmer eher ein Hindernis bei der Gartennutzung dar, als einen Mehrwert.

Somit wird nur eine anteiliger Zeitwert für diese

Außenanlagen angesetzt von pauschal	5.000,00 €	<u>55.000,00 €</u>
-------------------------------------	------------	--------------------

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten) 80.500,00 €

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Wohnhaus	178.125,00 €	
insgesamt		178.125,00 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 80.500,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt 258.625,00 €

Bodenwert insgesamt	188.282,09 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)	446.907,09 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden	
Gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung pauschal	-30.000,00 €
Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung, falls der Zustand des Wohnhauses und der angebauten Lagerschuppen schlechter ist, als im Gutachten unterstellt, pauschal	-30.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
Die Nutzungseinschränkung bzw. Wertminderung durch das Wegerecht wird auftragsgemäß außerhalb des Gutachtens bewertet	0,00 €
Nachträgliche Baurechtliche Legalisierung der an das Wohnhaus angebauten Lagerschuppen mittels Bauantrag, einschließlich techn. Nachweise für die Standsicherheit und den Brandschutz, aber ohne Berücksichtigung von möglichen Baukosten aufgrund eventueller Behördenauflagen. Wertminderung pauschal	-5.000,00 €
Anschluss an den öffentlichen Kanal einschließlich Erschließungsbeiträge an die Gemeinde und Stilllegung der Kleinkläranlage geschätzt pauschal	-10.000,00 €
Rückbaukosten für das Wasserbecken, die Gartenhütte, die befestigten Flächen und sonstigen Außenanlagen auf dem Fremdgrundstück einschließlich Erdarbeiten und Renaturierung der überbauten Fläche geschätzt pauschal	-20.000,00 €
Rückbaukosten für die Remise und den befestigten Lagerplatz geschätzt pauschal	-10.000,00 €
SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT GERUNDET	341.907,09 € 340.000,00 €

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

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

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 4,12 €/m² bis 4,55 €/m². Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnlage und der Mietpreissteigerung eine Grundmiete von 4,50 €/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:

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

Grundmiete	=	4,50 €/m ²
25% Zuschlag Modernisierungen	=	1,13 €/m ²
10% Zuschlag Einfamilienhaus	=	<u>0,45 €/m²</u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,08 €/m ²
gerundet	=	6,00 €/m ²

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	=	360,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten	=	14,00 €/jährlich je m ² Wohnfläche
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Einfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10% mit einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das hohe Gebäudealter, die ungenehmigten baulichen Maßnahmen und die Wegerechte wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt festgesetzt

Liegenschaftszinssatz = 2,50 %

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche	200,00 m ²	6,00 €/m ²	1.200,00 €	14.400,00 €
Fläche gesamt	200,00 m ²			
Rohertrag monatlich			1.200,00 €	
Rohertrag jährlich				14.400,00 €

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche 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

Wohnhaus	1,00 St. * 360,00 €/St. =		-360,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-360,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	200,00 m ² * 14,00 €/m ² =		-2.800,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-2.800,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	14.400,00 € * 2,00 %		-288,00 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-288,00 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	23,94 %	-3.448,00 €
jährlicher Reinertrag			10.952,00 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

80.750,00 € * 2,50 %		-2.018,75 €
----------------------	--	-------------

Ertrag der baulichen Anlage	8.933,25 €
------------------------------------	------------

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Barwertfaktor	18,42

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor	
8.933,25 € * 18,42	164.550,47 €

Bodenwert insgesamt	<u>188.282,09 €</u>
----------------------------	---------------------

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	352.832,56 €
------------------------------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung	-60.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>-45.000,00 €</u>
--------------------------	---------------------

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	247.832,56 €
GERUNDET	<u><u>250.000,00 €</u></u>

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 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen anrechenbaren Sachwert von ca. 310.000 € ein Marktanpassungsabschlag von ca. 10% ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das hohe Gebäudealter, die ungenehmigten baulichen Maßnahmen und die Wege-rechte wird die Marktanpassung wie folgt festgesetzt:

vorläufiger Sachwert	446.907,09 €
abzügl. Teile der Außenanlagen	-30.000,00 €
abzügl. Bodenwert Wege, Böschungen, Wald etc.	<u>-107.532,09 €</u>
anrechenbarer Sachwert	309.375,00 €
-20,00 % Abschlag	<u>-61.875,00 €</u>
	247.500,00 €
zuzügl. Teile der Außenanlagen	30.000,00 €
zuzügl. Bodenwert Wege, Böschungen, Wald etc.	<u>107.532,09 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	385.032,09 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

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

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>-45.000,00 €</u>
--------------------------	---------------------

Verkehrswert insgesamt	280.032,09 €
gerundet	<u><u>280.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Heimenthal 1, 58849 Herscheid

Gemarkung: **Herscheid**
Flur: **15**
Flurstücke: **305, 319, 320, 566**

wird zum Wertermittlungstichtag **17.12.2025**

festgesetzt mit **280.000,00 €**

in Worten: **zweihundertachtzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	188.000,00 €
Sachwert	=	340.000,00 €
Ertragswert	=	250.000,00 €
Verkehrswert	=	280.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	14.400,00 €
Bodenwert	=	13,06
Sachwert	=	23,61
Ertragswert	=	17,36
Verkehrswert	=	19,44

Ergänzende Informationen für das Gericht

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet, sie wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

Gewerbebetrieb:

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werte beweglicher Gegenstände:

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

Wirtschaftliche Einheit:

Die beiden Flurstücke 566 und 319 stellen aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit dar und sollten nur gemeinsam versteigert werden. Die beiden anderen Flurstücke 320 und 305 könnten aus sachverständiger Sicht auch einzeln versteigert werden.

Einzelbewertung der Grundstücke:

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden die Einzelverkehrswerte über die Bodenwerte und die anteiligen Sachwerte abgeleitet und als mathematisch ermittelte Werte wie folgt festgesetzt:

Flurstück 305 (Waldfläche)	6.000,00 €
Flurstück 320 (Lagerplatz)	17.000,00 €
Flurstück 319	29.000,00 €
Flurstück 566	228.000,00 €
Gesamtwert	280.000,00 €



F. Gärtner

Der Sachverständige

Lüdenscheid, den 05.02.2026

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.