

Gutachtennummer : **2025/05/04**  
 Gutachtenerstellung: **19.08.2025**  
 Aktenzeichen: **27 K 12/24**

D I P L . - I N G . A R C H I T E K T I N  
**URSULA TRIMPOP**  
 PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

D I P L . - I N G . B E R A T E N D E R I N G .  
**MARKUS TROMPETTER**  
 VON DER SIKH ZU HAGEN  
 ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBAÜDEN  
 STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

D I P L . - I N G . A R C H I T E K T  
**HANS-MARTIN SCHULTE**  
 PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B . S C . A R C H I T E K T I N  
**SUSANNE BOTZEN**  
 PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

D I P L . - I N G . A R C H I T E K T  
**FRANK GÄRTNER\***  
 VON DER SIKH 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und  
 Nebengebäuden bebaute Grundstück  
 Wigginghausen 2, 58849 Herscheid



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag **17.07.2025** ermittelt mit:

\*\*\*\*\* **150.000,00 €** \*\*\*\*\*

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

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>Seite 4</b>
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift .....	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten .....	
1.4 Ortsbesichtigung .....	
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
<b>2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>Seite 6</b>
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert) .....	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	
<b>3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 10</b>
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit .....	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
<b>4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 15</b>
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
<b>5.0 BODENWERTERMITTlung .....</b>	<b>Seite 20</b>
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.....	

---

<b>6.0 SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>Seite 24</b>
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.....	
<b>7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....</b>	<b>Seite 33</b>
7.1 Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	
7.3 Liegenschaftszinsatz.....	
7.4 Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.5 Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.6 Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.7 Ertragswertermittlung.....	
<b>8.0 VERKEHRSWERT.....</b>	<b>Seite 39</b>
<b>9.0 LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>Seite 42</b>
<b>10.0 ANLAGENVERZEICHNIS</b>	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis	
05. Auskunft Wohnungsbindung	
06. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
07. Auskunft Altlastenkataster	
08. Auskunft Planungsrecht	
09. Berechnung Brutto-Grundfläche	
10. Berechnung der Wohnfläche	
11. Grundrisse Erd- und Dachgeschoss	
12. Grundriss Kellergeschoss, Grundriss und Schnitt Stallgebäude	
13. Grundriss und Schnitt Scheune/Remise	
14. Fotodokumentation	

## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilien-Doppelhaushälfte und Nebengebäude

Ort : 58849 Herscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Wiggingshausen 2

### 1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Grundbuch von : Herscheid

Blatt : 1533

Gemarkung : Herscheid

Flur : 47

Flurstücke : 20, 499, 497

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> : 7.338,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

### 1.3 AUFTAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg  
An der Lohmühle 5, 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 30.04.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage  
für ein Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

#### **1.4 ORTSBESICHTIGUNG**

Ortstermin : 17.07.2025

Teilnehmer :

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

#### **1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄSSTICHTAG**

Wertermittlungsstichtag : 17.07.2025

Qualitätsstichtag : 17.07.2025

#### **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, Bodenschätzungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.*

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

## **2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

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

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

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

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

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

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

---

geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.  
Das Vergleichswertverfahren 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
Wigginghausen 2, 58849 Herscheid

**Grundbuch von: Herscheid**

**Blatt:** 1533

**Gemarkung:** Herscheid

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	47	20	4.650,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Wohnen und Waldfläche Wigginghausen 2
4	47	499	2.595,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Wohnen und Grünland Wigginghausen 2
5	47	497	93,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Wohnen Wigginghausen 2

**Grundstücksgröße gesamt:** 7.338,00 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag:** 17.07.2025

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaus-hälfte mit Nebengebäuden.

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 zweitran-giger 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:	Nordwestlich vom Ortszentrum im Außenbereich gelegen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum Herscheid ca. 7,50 km Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 8,0 km Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus in ca. 1,50 km Entfernung, Schienenverkehr in Lüdenscheid in ca. 7,50 km Entfernung. Anschluss an die Autobahn A 45 in ca. 7,0 km und an den überregionalen Flughafen Dortmund in ca. 58 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich des Bewertungsobjektes sind keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Stadtzentrum von Lüdenscheid sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich überwiegend Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie Wohngebäude.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

#### **3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT**

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

---

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 70,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 105,00 m
Straßenfrontlänge:	Keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße, sondern über einen Privatweg über Fremdgrundstücke.
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	7.338,00
Topographie:	In südliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland im Außenbereich erschließungsbeitragsfrei und Land-/Forstwirtschaftsflächen
Grundstücksnutzung:	Wohnen, Grünland, Wald
Grundstücksbebauung:	I-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälften und kleine Nebengebäude für Selbstversorger (Stall, Scheune etc.)
Grenzverhältnisse:	Gegenseitige Grenzbebauung durch die Doppelhausbauweise mit dem Gebäude "Wigginghausen 1"
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über einen Privatweg über Fremdgrundstücke anfahrbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Zufahrt dauerhaft gesichert ist.

### 3.3 ERSCHLIESSUNGSAVLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Einfacher/provisorischer Ausbau mit einer schmalen asphaltierten Fahrbahn
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Abwasser über eigene Kleinkläranlage

### 3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht 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, falls der Ausbau der Straße erfolgt; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.  
Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

### 3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Wohnhaus (Doppelhaushälfte) liegt nicht vor. Das Gebäude ist geschätzt mindestens 80 Jahre alt.  
Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass das Wohnhaus ordnungsgemäß genehmigt wurde.

18.01.1961 Errichtung eines Stallgebäudes  
03.07.1978 Aufstellung Flüssiggastank  
20.05.1980 Errichtung einer Scheune/Remise  
31.12.1987 Errichtung einer Terrassenüberdachung  
29.05.1995 Errichtung einer Kleinkläranlage mit Erlaubnis bis 31.03.2015

Für den Ausbau der Terrassenüberdachung zu einem Wintergarten, den Teilausbau des Spitzbodens, die Erweiterungen am Stallgebäude und an der Scheune sowie die Errichtung des Viehunterstandes, des Holzlagers, der Gartengerätehütte, des Gewächshauses und sonstiger kleiner Nebenanlagen liegen keine Unterlagen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass diese Maßnahmen genehmigungsfähig sind und für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang muss auch die Erlaubnis für die Kleinkläranlage verlängert werden und ein neuer Flüssiggastank vom Gasversorger aufgestellt werden.

### **3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION**

Grundbuch Abteilung II:  
Lfd. Nr. 4 zulasten Flurstück 497:  
Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Stadtgemeinde Werdohl  
Lfd. Nr. 5 zulasten Flurstück 497:  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der Nachbarflurstücke 70, 72 u. 498

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

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Gemeinschaftliche Versorgungsanlagen (Strom+Wasser) mit dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück "Wigginghausen 1".

Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Versorgung gesichert ist und im Rahmen dieses Gutachtens keine Umbaukosten wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine Bekannt

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

Baulisten:  
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.

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 steht leer. Zur Zeit findet keine Nutzung statt.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

## 4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

#### BAUTEIL 1 - WOHNGEBAUDE

Allgemeines:	I-geschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, und ausgebautem Dachgeschoß
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk, tlw. Bruchsteinmauerwerk, Innenwände tlw. Leichtbaukonstruktionen
Decken:	Kellergeschoß massive Stahlträger-Kappendecke, Erd- und Dachgeschoß Holzbalkenkonstruktionen
Treppen:	Kellertreppe Massiv, sonst Holztreppen
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Überwiegend verputzt
Dachfläche:	Satteldach mit Betondachsteinen
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden manuell bedienbar
Wandflächen:	Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, großflächig Holzpaneelverkleidungen, Bad DG überwiegend Holzpaneelverkleidungen, Bad KG raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenflächen:	Überwiegend Holzpaneelverkleidungen, tlw. Polystyrolplatten, tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Teppich, tlw. Kunststoffbelag, tlw. Fliesenbeläge. Bad DG mit Teppich. Bad KG und Kellerraum 2 mit Fliesenbelag.
Innentüren:	Tlw. furnierte und tlw. lackierte Holztüren mit Holzumfassungszargen, Brettertüren im Kellergeschoß
Heizungsinstallation:	Heizkessel im Kellergeschoß. Beheizung über Rippenheizkörper. Gemieteter Flüssiggastank außerhalb des Gebäudes (wurde aufgrund des längeren Gebäudeleerstandes vorübergehend vom Versorger demontiert).
Warmwasserversorgung:	Über zentralen WW-Speicher im Kellergeschoß
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Sanitärausstattung:	Bad im DG: Dusche, Waschtisch, Stand-WC. Bad im KG: Wanne, Waschtisch, Stand-WC
Gebäudealter:	Geschätzt mind. 80 Jahre alt
Brutto-Grundfläche:	ca. 224,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 118,00 m <sup>2</sup>

## **BAUTEIL 2 - STALLGEBÄUDE**

Allgemeines:	I-geschossiges Gebäude bestehend aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden als Heulager.
Bauweise	Massivbauweise. Bodenplatte und Fundamente aus Beton. Mauerwerkswände beidseitig verputzt. Decke und Dach aus Holzkonstruktionen. Satteldach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Faserzement-Wellplatten. Stahlfenster mit Einscheibenverglasung. Außentür aus Holz. Estrichfußboden. Einfache Elektroausstattung.

## **BAUTEIL 3 - SCHEUNE/REMISE**

Allgemeines:	I-geschossiges Gebäude bestehend aus Erdgeschoss mit einem offenen Dachraum.
Bauweise	Holzbauweise. Bodenplatte und Fundamente aus Beton. Fachwerkwände überwiegend ausgemauert und unverputzt. Pultdach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Faserzement-Wellplatten. Belichtung überwiegend durch Glasbausteine. Einfache Holztore und einfache Elektroausstattung.

## **4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE**

Technische Sonderbauteile:	Markise
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküchen und sonstiges Inventar ist nicht in der Wertermittlung enthalten
Nebenbauteile:	Eingangspodium mit Vordach, Vordach Wintergarten, Holzterrasse vor dem Wintergarten
Nebengebäude:	Gartengerätehütte in Holzbauweise Kleines Gewächshaus in Fertigbauweise Viehunterstand in Holzbauweise Holzlager in Holzbauweise

## **4.3 AUSSENANLAGEN**

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Abwasser über eigene Kleinkläranlage TV-Sat.-Anlage
Befestigte Außenflächen:	Splitflächen für Pkw-Stellplätze, Wege überwiegend aus Betonplatten, Ortbeton und kleinformatigem Beton- oder Natursteinpflaster

Sonstige Außenanlagen:	Außentreppen aus Betonblockstufen, Geländeabfahrungen aus Bruchsteinen, Einfriedungen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Überwiegend Wiesenflächen, Strauchbewuchs, Laub- und Nadelbäume

#### 4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Einfamilien-Doppelhaushälfte im Außenbereich.</p> <p>Individuelle Grundrissgestaltung. Terrasse und Wintergarten nur über das Kellergeschoss erreichbar</p> <p>Kleines Dusch-Bad im Dachgeschoss. Kein WC im Erdgeschoss, dafür ein 2. Bad im Kellergeschoss.</p> <p>Es sind ausreichend Keller- und Wirtschaftsräume im Kellergeschoss und Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.</p> <p>Durch das hohe Gebäudealter und die schon länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen ist die Ausstattung nach heutigen Gesichtspunkten überwiegend als einfach zu bezeichnen.</p> <p>Die Außenanlagen sind zwar einfach gestaltet, erzeugen aber aufgrund der überdurchschnittlichen Größe und der Hanglage einen hohen Pflegeaufwand.</p> <p>Das Gebäude ist schon längere Zeit unbewohnt und mittlerweile auch unbeheizt, sodass sich zusätzliche Feuchtigkeitsschäden entwickeln könnten.</p> <p>Einfach ausgebaut und schmale Zufahrtswege, die die Erschließung des Grundstücks erschweren.</p> <p>Durch die Einzellage mit dem Nachbarhaus besteht eine ruhige Wohnlage.</p> <p>Insgesamt bestehen nur mäßige Vermietungs- und Verkaufsmöglichkeiten.</p>
Energetische Eigenschaften:	<p>Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Nennenswerte energetische Verbesserungen wurden durch den Einbau isolierverglaster Fenster, der teilweise nachträglichen Dämmung der Dachfläche und der teilweisen Verbesserung der Heizungsanlage erzielt.</p>

Baulicher Zustand:	<p>Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden. Mängel/Schäden an Holzfenstern und sonstigen außenliegenden Holzbauteilen sowie an den Dachflächen.</p> <p>Kellergeschoss mit starken Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden sowie Mängeln/Schäden an den Fußbodenflächen und der Haustechnik.</p> <p>Am Innenausbau der Wohnflächen und des Treppenhauses sind Mängel/Schäden an Bodenbelägen, Innentüren und der Haustechnik sowie sonstige Kleinmängel vorhanden. Es besteht außerdem ein Renovierungsrückstau.</p> <p>Mängel/Schäden an den Nebengebäuden, den befestigten Außenflächen und Stützwänden. Die Außenanlage weist einen Pflegerückstau auf.</p> <p>Die Immobilie ist insgesamt in einem mäßig gepflegten Zustand.</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.</p> <p>Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen, hier insbesondere des alten Heizkessels, kann durch den längeren Leerstand nicht in allen Bereichen unterstellt werden.</p>
Schädlingsbefall:	<p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Es wurden Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden und asbesthaltige Dacheindeckungen festgestellt.</p>

Sonstiges:

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

Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen.

Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

## 5.0 BODENWERTERMITTlung (§§ 40-45 ImmoWertV)

### 5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungverordnung (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 ( $m^2$ )	= 55,00 €
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	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Bebaute Flächen im Außenbereich
Zahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksgröße	= 800 m <sup>2</sup>
Sonstiges	= Wert für bebaute Grundstücke im Außen- bereich, aufgrund der Lage im Außenbereich besteht zur Zeit keine Erschließungsbeitrags- pflicht

## 5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Teilfläche 1 - Wohnbaufläche:

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem bebauten Teil des Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass für eine Teilfläche von 800 m<sup>2</sup> der Bodenrichtwert übernommen wird.

Teilfläche 2 - Stellplatzfläche, Zufahrt, Scheune/Remise:

Eine Teilfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> dient als Zufahrt und Pkw-Abstellfläche und ist mit einer Scheune/Remise bebaut. Für derartige Flächen wird in der Regel ein Bodenwert von ca. 50% des Bodenwertes für die Wohnbauflächen angesetzt.

Teilfläche 3 - Gartenflächen:

Für Gartenflächen oder vergleichbar genutzte Flächen, die planungsrechtlich als Land- oder Forstwirtschaftsflächen ausgewiesen sind und im direkten Zusammenhang mit der Bebauung stehen, werden in der Regel Preise von 5,00 € - 10,00 € je m<sup>2</sup> bezahlt. Unter Berücksichtigung der starken Hanglage wird für eine Teilfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen gehalten.

Teilfläche 4 - Grünland:

Gemäß der Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Herscheid wurden für Grünlandflächen durchschnittliche Kaufpreise von 2,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Wesentliche Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle und mögliche Nutzungseinschränkungen durch Landschaftsschutzmaßnahmen.

Für eine Teilfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert als Basiswert	=	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>
Für die Nähe zu einer Hofstelle	=	0,40 €/m <sup>2</sup>
Für die geringe Größe	=	0,40 €/m <sup>2</sup>
Für die starke Hanglage	=	-0,40 €/m <sup>2</sup>
<b>angepasster Bodenwert</b>		<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>		<b><u>2,40 €/m<sup>2</sup></u></b>

Teilfläche 5 - Waldfläche:

Der größte Teil des Nadelholzbestandes wurde bereits geerntet. Auf der Restflächen befindet sich ein ungepflegter Mischwald mit viel Wildwuchs/Spontanvegetation der nicht mehr wirtschaftlich verwertet werden kann.

Gemäß der Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Herscheid wurden für Waldflächen ohne Aufwuchs durchschnittliche Kaufpreise von 0,55 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Für die gesamte Waldfläche mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wird somit der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen.

## 5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Teilfläche 1 - Wohnbaufläche:	=	55,00 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 2 - Stellplätze, Zufahrt, Scheune/Rem.	=	27,50 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 3 - Gartenflächen	=	5,00 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 4 - Grünland	=	2,40 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 5 - Waldfläche	=	0,55 €/m <sup>2</sup>

## 5.6 ERMITTLEMENT DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 7.338,00 m<sup>2</sup>

Beitragsfreie Wohnbaufläche	800,00 m <sup>2</sup> *	55,00 €/m <sup>2</sup> =	44.000,00 €
Zufahrt/Stellplatz/Scheune/Remise	300,00 m <sup>2</sup> *	27,50 €/m <sup>2</sup> =	8.250,00 €
Gartenflächen	800,00 m <sup>2</sup> *	5,00 €/m <sup>2</sup> =	4.000,00 €
Grünland	995,00 m <sup>2</sup> *	2,40 €/m <sup>2</sup> =	2.388,00 €
Wald ohne Aufwuchs	4.443,00 m <sup>2</sup> *	0,55 €/m <sup>2</sup> =	<u>2.443,65 €</u>

<b>BODENWERT INSGESAMT</b>	<b>61.081,65 €</b>
<b>GERUNDET</b>	<b><u>61.000,00 €</u></b>

## 5.7 ERMITTLEMENT DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf die bebauten Grundstücksteile.

### Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

Beitragsfreie Wohnbaufläche	800,00 m <sup>2</sup> *	55,00 €/m <sup>2</sup> =	44.000,00 €
Zufahrt/Stellplatz/Scheune/Remise	300,00 m <sup>2</sup> *	27,50 €/m <sup>2</sup> =	8.250,00 €
Anzurechnende Erschließung	1.100,00 m <sup>2</sup> *	0,00 €/m <sup>2</sup> =	<u>0,00 €</u>

**ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT** **52.250,00 €**  
**GERUNDET** **52.300,00 €**

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

### **6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN**

*Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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: 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser

Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 685,00 € bis 785,00 € je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards, des Teilausbaus im Kellergeschoß mit Bad und Wintergarten sowie des Teilausbaus im Spitzboden ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	<b>710,00</b>	€/m <sup>2</sup>
5,00% Zuschlag Ausbau KG und Spitzboden	=	<b>35,50</b>	€/m <sup>2</sup>
modifizierte Normalherstellungskosten	=	<b>745,50</b>	€/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<b>750,00</b>	€/m <sup>2</sup>

### Bauteil 2: Stall

Gewählter Gebäudetyp: 18.1.2 Pferdeställe

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufe 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 365,00 € je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der teilweise einfacheren Ausstattung einerseits und der geringeren Gebäudegröße andererseits ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	<b>365,00</b>	€/m <sup>2</sup>
-10,00% Abschlag einfache Ausstattung	=	<b>-36,50</b>	€/m <sup>2</sup>
25,00% Zuschlag geringe Gebäudegröße	=	<b>91,25</b>	€/m <sup>2</sup>
modifizierte Normalherstellungskosten	=	<b>419,75</b>	€/m <sup>2</sup>
gerundet	=	<b>420,00</b>	€/m <sup>2</sup>

### Bauteil 3 - Scheune/Remise

Für die Scheune/Remise werden aufgrund der vergleichbaren Bauweise, die Normalherstellungskosten des Stallgebäudes zugrunde gelegt und wegen der teilweise offenen Bauweise ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Somit ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	<b>365,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
-15,00% Abschlag einfache Ausstattung	=	<b>-54,75</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
20,00% Zuschlag geringe Gebäudegröße	=	<b>73,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
-15,00% Abschlag tlw. offene Bauweise	=	<b>-54,75</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
modifizierte Normalherstellungskosten	=	<b>328,50</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
gerundet	=	<b><u>330,00</u></b>	<b><u>€/m<sup>2</sup></u></b>

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 der im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungskosten wurde im vorliegenden Bewertungsfall ein mittlerer Modernisierungsgrad festgestellt.

### ERMITTlung DER RESTNUTZUNGSDAUER

#### **Wohnhaus:**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist **80** Jahre.

Das Gebäude ist über **80** Jahre alt.

Der Modernisierungsgrad wurde mit **7,00** Punkten ermittelt.

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

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

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

**Restnutzungsdauer** = **30** Jahre

#### **Stall und Scheune/Remise:**

Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Landwirtschaftliche Betriebsgebäude bei 30 Jahren.

Aufgrund des Alters sind die Nutzungsdauern beider Gebäude bereits abgelaufen. Unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen wird für beide Bauteile folgende Restnutzungsdauer festgesetzt:

**Restnutzungsdauer** = **15** Jahre

## 6.6 SACHWERTERMITTlung

### BAUTEIL 1 - Wohnhaus

**Brutto - Grundfläche** 224,00 m<sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>

#### 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 €/m<sup>2</sup>

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

#### Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010	=	100,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	=	188,50

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** 1.413,75 €/m<sup>2</sup>

#### Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten * Brutto - Grundfläche		
1.413,75 €/m <sup>2</sup>	224,00 m <sup>2</sup>	316.680,00 €

#### Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Fiktives Alter des Gebäudes	=	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	62,5 %
62,50 % von 316.680,00 €		<u>-197.925,00 €</u>

**Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag** 118.755,00 €

## 6.6 SACHWERTERMITTlung

### BAUTEIL 2 - Stallgebäude

**Brutto - Grundfläche** 36,00 m<sup>2</sup>

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** 420,00 €/m<sup>2</sup>

#### Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart	=	1,00
Korrekturfaktor Bauweise	=	1,00

#### Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen	=	1,00
Korrekturfaktor Ortsgröße	=	1,00

**Modifizierte Normalherstellungskosten** 420,00 €/m<sup>2</sup>

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

#### Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010	=	100,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	=	188,50

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** 791,70 €/m<sup>2</sup>

#### Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten * Brutto - Grundfläche		
791,70 €/m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	28.501,20 €

#### Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	=	30 Jahre
Fiktives Alter des Gebäudes	=	15 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	50 %
50,00 % von 28.501,20 €		<u>-14.250,60 €</u>

**Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag** **14.250,60 €**

## 6.6 SACHWERTERMITTlung

### BAUTEIL 3 - Scheune/Remise

**Brutto - Grundfläche** 90,00 m<sup>2</sup>

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** 330,00 €/m<sup>2</sup>

#### Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart	=	1,00
Korrekturfaktor Bauweise	=	1,00

#### Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen	=	1,00
Korrekturfaktor Ortsgröße	=	1,00

**Modifizierte Normalherstellungskosten** 330,00 €/m<sup>2</sup>

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

#### Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010	=	100,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	=	188,50

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** 622,05 €/m<sup>2</sup>

#### Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten * Brutto - Grundfläche		
622,05 €/m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	55.984,50 €

#### Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	=	30 Jahre
Alter des Gebäudes fiktiv	=	15 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	50 %
50,00 % von 55.984,50 €		<u>-27.992,25 €</u>

**Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag** **27.992,25 €**

## 6.6 SACHWERTERMITTLUNG

### ERMITTLEMENT DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

#### Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Eingangspodest mit Vordach	500,00 €
Vordach Wintergarten	750,00 €
Holzterrasse	1.500,00 €
Gartengerätehütte in Holzbauweise	1.500,00 €
Kleines Gewächshaus in Fertigbauw.	750,00 €
Viehunterstand in Holzbauweise	2.500,00 €
Holzlager in Holzbauweise	2.500,00 €
<b>insgesamt</b>	<b>10.000,00 €</b>

#### Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Markise	300,00 €
<b>insgesamt</b>	<b>300,00 €</b>

#### Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €
Einfriedungen, Stützmauern, Sonstiges	5.000,00 €
Befestigte Außenflächen	6.000,00 €

Garten- und Grünanlagen werden aufgrund ihres einfachen Zustandes und vorhandenen Pflegerückstaus wertmäßig nicht berücksichtigt.  
Im Gegenzug werden auch keine Kosten für die Wiederherstellung der Gartenanlage wertmindernd abgezogen. Somit

0,00 €	<u>16.000,00 €</u>
--------	--------------------

**Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)** 26.300,00 €

**SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG****Zeitwert der Gebäude**

Bauteil 1 -	Wohnhaus	118.755,00 €
Bauteil 2 -	Stallgebäude	14.250,60 €
Bauteil 3 -	Scheune/Remise	27.992,25 €
<b>insgesamt</b>		<b>160.997,85 €</b>

**Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen****26.300,00 €****Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt****187.297,85 €****Bodenwert insgesamt****61.081,65 €****vorläufiger Sachwert des Grundstücks****248.379,50 €****(Ausgangswert für die Marktanpassung)****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden**

Gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung pauschal

**-80.000,00 €****Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**Die Nutzungseinschränkungen durch die Wegerechte werden  
auftragsgemäß außerhalb des Gutachtens bewertet.**0,00 €**Nachträgliche Baurechtliche Legalisierung der baulichen Maßnahmen  
gemäß Grundstücksbeschreibung ohne Berücksichtigung von möglichen  
Baukosten aufgrund eventueller Behördenuflagen.

Wertminderung pauschal

**-9.000,00 €****SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT****159.379,50 €****GERUNDET****160.000,00 €**

## 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

### Wohnhaus:

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 €/m<sup>2</sup> bis 4,55 €/m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnlage und der Mietpreisseigerung eine Grundmiete von 4,50 €/m<sup>2</sup> 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- und Dachgeschoss:

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

Kellergeschoss:

Für die ausgebauten Räume im Kellergeschoss (Bad und Wintergarten) wird aufgrund der Lage im Gebäude, der Ausstattung und der Nutzungsmöglichkeiten eine Miete in Höhe von 50% der Miete im Erd- und Dachgeschoss für angemessen gehalten:

marktüblich erzielbare Erträge	=	3,05 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	3,10 €/m <sup>2</sup>

### Landwirtschaftsgebäude

Für den Stall und die Scheune/Remise werden in Anlehnung an bekannte Mieten für einfache Lagerflächen und unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten folgende Mieten für angemessen gehalten.

Stall	=	1,00 €/m <sup>2</sup>
Scheune/Remise	=	1,50 €/m <sup>2</sup>

## 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 Wohnhaus	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Stall	=	50,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Scheune/Remise	=	100,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	14,00 €/jährlich je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Instandhaltungskosten Nebengebäude	=	4,50 €/jährlich je m <sup>2</sup> Nutzfläche
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

## 7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Einfamilien-Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10% mit einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das Gebäudealter und die Außenbereichslage wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt festgesetzt

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = 2,40 \%$$

## 7.7 ERTRAGSWERTERMITTlung

### Nettokalmtiete

(marktüblich erzielbare Miete)

<b>Mieteinheit</b>	<b>Fläche</b>	<b>Mietwert</b>	<b>monatlich</b>	<b>jährlich</b>
Wohnfläche EG/DG	101,00 m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	616,10 €	7.393,20 €
Wohnfläche KG	17,00 m <sup>2</sup>	3,10 €/m <sup>2</sup>	52,70 €	632,40 €
Nutzfläche Stallgebäude	28,00 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	28,00 €	336,00 €
Nutzfl. Scheune/Remise	80,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	120,00 €	1.440,00 €
<b>Fläche gesamt</b>	<b>226,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Rohertrag monatlich</b>			<b>816,80 €</b>	
<b>Rohertrag jährlich</b>				<b>9.801,60 €</b>

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. * 350,00 €/St. =	-350,00 €
Stallgebäude	1,00 St. * 50,00 €/St. =	-50,00 €
Scheune/Remise	1,00 St. * 100,00 €/St. =	-100,00 €
<b>jährliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>-500,00 €</b>

#### -Instandhaltungskosten

Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup> * 14,00 €/m <sup>2</sup> =	-1.652,00 €
Nutzfläche	108,00 St. * 4,50 €/m <sup>2</sup> =	-486,00 €
<b>jährliche Instandhaltungskosten insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>-2.138,00 €</b>

#### -Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	9.801,60 € * 2,00 % =	-196,03 €
<b>jährliches Mietausfallwagnis insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>-196,03 €</b>

<b>jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	<b>= 28,91 %</b>	<b>-2.834,03 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>6.967,57 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens**

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,

der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil \* Liegenschaftszinssatz

52.250,00 € * 2,40 %	<u>-1.254,00 €</u>
----------------------	--------------------

**Ertrag der baulichen Anlage**

5.713,57 €
------------

**Barwertfaktor gem. ImmoWertV**

Liegenschaftszinssatz	2,40 %
-----------------------	--------

Restnutzungsdauer	30 Jahre
-------------------	----------

Barwertfaktor	21,21
---------------	-------

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage**

Ertrag der baulichen Anlage \* Barwertfaktor

5.713,57 € * 21,21	121.184,82 €
--------------------	--------------

**Ertragsminderung Landwirtschaftsgebäude**

Aufgrund der verkürzten Restnutzungsdauer des Stalls

und der Scheune/Remise ergibt sich folgende Ertragsminderung:

Nettokaltmiete / jährlich	1.776,00 €
---------------------------	------------

Verwaltungskosten	-150,00 €
-------------------	-----------

Instandhaltungskosten	-486,00 €
-----------------------	-----------

Mietausfallwagnis	<u>-35,52 €</u>
-------------------	-----------------

jährlicher Reinertrag	1.104,48 €
-----------------------	------------

Liegenschaftszinssatz	2,40 %
-----------------------	--------

Barwertfaktor RND 30 J.	21,21
-------------------------	-------

Barwertfaktor RND 15 J.	<u>12,47</u>
-------------------------	--------------

Differenz	8,74
-----------	------

Ertragsminderung	1.104,48 € * 8,74	=	<u>-9.653,16 €</u>
------------------	-------------------	---	--------------------

<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>	111.531,66 €
-----------------------------------------	--------------

<b>Bodenwert insgesamt</b>	<u>61.081,65 €</u>
----------------------------	--------------------

<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	172.613,31 €
------------------------------------------------	--------------

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Wertminderung für Mängel und Schäden**

gemäß Sachwertermittlung

-80.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

gemäß Sachwertermittlung

-9.000,00 €

**ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT**

**GERUNDET**

83.613,31 €

**84.000,00 €**

## 8.0 VERKEHRSWERT

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Marktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen anrechenbaren Sachwert von ca. 200.000 € kein Marktanpassungszu-/abschlag ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das Gebäudealter und die Außenbereichslage wird die Marktanpassung wie folgt festgesetzt:

vorläufiger Sachwert	248.379,50 €
abzügl. Sachwerte Stall und Scheune/Remise	-42.242,85 €
abzügl. Bodenwert Garten-/Grünland u. Wald	<u>-8.831,65 €</u>
anrechenbarer Sachwert	197.305,00 €
-5,00 % Abschlag	<u>-9.865,25 €</u>
	187.439,75 €
zuzügl. Sachwerte Stall und Scheune/Remise	42.242,85 €
zuzügl. Bodenwert Gartenland/Verkehrsflächen	<u>8.831,65 €</u>
vorläufiger marktanpasster Verkehrswert	238.514,25 €

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

#### Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-80.000,00 €
--------------------------	--------------

#### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>-9.000,00 €</u>
--------------------------	--------------------

#### Verkehrswert insgesamt

**149.514,25 €**

#### gerundet

**150.000,00 €**

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
Wigginghausen 2, 58849 Herscheid

Gemarkung: **Herscheid**  
Flur: **47**  
Flurstücke: **20, 499, 497**

wird zum Wertermittlungsstichtag **17.07.2025**

festgesetzt mit **150.000,00 €**

in Worten: **einhundertfünfzigtausend Euro**

### **GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	61.000,00 €
Sachwert	=	160.000,00 €
Ertragswert	=	84.000,00 €
Verkehrswert	=	150.000,00 €

### **ROHERTRAGSFAKTOREN**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	9.801,60 €
Bodenwert	=	6,22
Sachwert	=	16,32
Ertragswert	=	8,57
Verkehrswert	=	15,30

### Ergänzende Informationen für das Gericht

#### **Objektanschrift:**

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

#### **Mieter/Pächter**

Die Immobilie ist nicht vermietet, sie ist zurzeit unbewohnt.

#### **Gewerbebetrieb:**

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

#### **Werte beweglicher Gegenstände:**

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

#### **Wirtschaftliche Einheit:**

Alle drei zu bewertenden Flurstücke stellen aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit dar und sollten nur gemeinsam 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 497	5.000,00 €
Flurstück 20	25.000,00 €
Flurstück 499	120.000,00 €
<b>Gesamtwert</b>	<b>150.000,00 €</b>

Lüdenscheid, den 19.08.2025



Der Sachverständige

## 9.0 LITERATURVERZEICHNIS

### **BauGB**

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

### **BauNVO**

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

### **ImmoWertV**

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

### **WertR 2006**

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

### **NHK 2010**

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

### **BGB**

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

### **II. BV**

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

### **KLEIBER**

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

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

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