

Gutachtennummer : 2023/03/04
Gutachtenerstellung: 28.07.2023
Aktenzeichen 002 K 003/22

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für das mit einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht
bebaute Grundstück Zilleweg 10, 58840 Plettenberg**

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 ermittelt mit:

******* 212.000,00 € *******

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 15
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 19
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0	BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS.....	Seite 22
6.1	Allgemeine Erläuterungen	
6.2	Vertragliche Vereinbarungen.....	
6.3	Bodenwert ohne Belastung durch das Erbbaurecht.....	
6.4	Erbbauzinssatz.....	
6.5	Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins.....	
6.6	Bodenwert des Erbbaurechts.....	
7.0	SACHWERTVERFAHREN.....	Seite 26
7.1	Herstellungskosten.....	
7.2	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.3	Alterswertminderungsfaktor.....	
7.4	Festlegung der Herstellungskosten.....	
7.5	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
7.6	Sachwertermittlung.....	
8.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 32
8.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	
8.3	Liegenschaftszinssatz.....	
8.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
8.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
8.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
8.7	Ertragswertermittlung.....	
9.0	VERGLEICHSWERT.....	Seite 37
10.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 37
11.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 40
12.0	ANLAGENVERZEICHNIS	
01.	Ausschnitt Topographische Karte	
02.	Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03.	Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04.	Auszug Grundbuch - Bestandsverzeichnis	
05.	Auszug Grundbuch - Abteilung II	
06.	Auszug Erbbaurechtsvertrag	
07.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
08.	Auskunft Altlastenkataster	
09.	Auskunft Bergbauliche Verhältnisse	
10.	Auskunft Planungsrecht	
11.	Auskunft Wohnungsbindung	
12.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
13.	Berechnung Brutto-Grundflächen	
14.	Berechnung Wohnflächen	
15.	Grundriss Untergeschoss	
16.	Grundriss Erdgeschoss	
17.	Grundriss Dachgeschoss	
18.	Schnitt Wohnhaus, Grundriss und Schnitt Carport	
19.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Zilleweg 10

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Erbbau-Grundbuch von : Holthausen

Blatt : 1243

Gemarkung : Holthausen

Flur : 17

Flurstück : 1203

Grundstücksgröße in m² : 593,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5
58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 07.03.2023

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

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 09.05.2023

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 09.05.2023

Qualitätstichtag : 09.05.2023

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 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 einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht
bebaute Grundstück Zilleweg 10, 58840 Plettenberg

Erbbaugrund-

buch von: Holthausen
Blatt: 1243
Gemarkung: Holthausen

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	17	1203	593,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Zilleweg 10

Grundstücksgröße gesamt: 593,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 09.05.2023

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der marktüblich erzielbaren Erträge) herangezogen.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Plettenberg als kreisangehörige Stadt des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 25.000
Ortsteil:	Holthausen
Ortslage:	Südwestlich vom Stadtzentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Innenstadtzentrum von Plettenberg ca. 3 km Entfernung. Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 22 km Entfernung. Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr (Linienbus) fußläufig erreichbar. Bahnanschluss an die Regionalbahn ab Plettenberg-Eiringhausen ca. 4,80 km entfernt Anschluss an die Autobahn A 45 "AS-Lüdenscheid-Süd" in ca. 18 km Entfernung. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 54 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich des Bewertungsobjektes sind keine Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen sind jedoch im Innenstadtzentrum von Plettenberg vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Wohnlage:	Mittlere bis gute Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Eckgrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 21,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 28,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 46,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	593,00
Topographie:	Leichte Hanglage in südliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung durch Doppelcarport
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist direkt anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

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

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

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

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Bebauungsplan:	Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden Ausweisungen dargestellt: Baufläche: WA - Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse: II Bauweise: offen Grundflächenzahl : 0,40 Geschossflächenzahl : 0,80 Dachneigung 25°-30°
----------------	---

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	Wohnhaus 03.01.1977 Doppelcarport 03.07.1987 Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Gebäude gemäß den Baugenehmigungen errichtet und behördlicherseits abgenommen wurden, sodass alle zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude geltenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Brand-, Wärme- und Schallschutzes, der Stand-sicherheit etc. eingehalten sind. Das Dachgeschoss ist in Teilbereichen ausgebaut. Es liegen weder Bauzeichnungen noch eine Baugenehmigung vor, sodass diesbezüglich eine nach-trägliche baurechtliche Legalisierung und ein entsprechender Minderwert berücksichtigt wird.
-----------------	---

Der Doppelcarport ist noch nicht im Liegenschaftskataster eingetragen. Diesbezüglich muss eine Einmessung erfolgen und ein entsprechender Minderwert berücksichtigt werden.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II:

lfd. Nr. 1 der Eintragungen:
Erbbauzins von 865,78 DM jährlich.

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

lfd. Nr. 3 der Eintragungen:
Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses.

lfd. Nr. 4 der Eintragungen:
Wohnungsrecht

lfd. Nr. 5 der Eintragungen:
Reallast - Pflegeversprechen

lfd. Nr. 6 bis 9 der Eintragungen:
Gelöscht

lfd. Nr. 10 der Eintragungen:
Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist angeordnet.

Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch. Auftragsgemäß werden die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, abgesehen vom Erbbaurecht, nicht bewertet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

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

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

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

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Bergschäden: Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung: Eigennutzung durch die Eigentümer.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - EINFAMILIENHAUS

Vorbemerkungen:	I bis II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, teilweise ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Untergeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Betondecken über UG und EG, Balkenlage im DG
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und schmiedeeisernen Geländer
Dachkonstruktion:	Holzbauweise
Fassaden:	Überwiegend Rauputz gestrichen, Sockelflächen mit Kunststeinputz
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen u. Fallrohre
Fenster, Türen:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden, Stahlkellerfenster, Hauseingangstür Aluminium mit Glasausschnitt
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, Bäder und WC-Räume überwiegend mit keram. Wandfliesen, Küchen mit Fliesenspiegel
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, sowie Paneelunterdecken an Decken/Dachschrägen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat und keram. Fliesen, Kellerräume und Dachboden nur Estrich
Innentüren:	Überwiegend Holzfurniertüren mit Umfassungszargen, Feuerschutztür zum Heizungsraum
Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung, Beheizung überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Es gibt einen zusätzlichen Festbrennstoffofen, der von Hand mit Brennmaterial beschickt werden muss.
Warmwasserversorgung:	Über Gaszentralheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Sanitärausstattung:	Zwei Bäder und ein Gäste-WC
Technische Sonderbauteile:	Markise
Nebenbauteile:	Hauseingangstreppe, Dachüberstände, Balkon
Baujahr:	ca. 1978
Brutto-Grundfläche:	ca. 343,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 184,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibung
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden, Einbauküchen und sonstiges Inventar nicht in der Wertermittlung enthalten
Nebenbauteile:	Siehe Bauteilbeschreibung
Nebengebäude:	Zwei Gartenhütten aus Holz. Doppelcarport in Holzbauweise mit Flachdach und Abdichtung, seitlichen Einfassungen aus Holzlamellen und Elektroanschluss. Baujahr ca. 1987 und BGF ca. 42,00 m².

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser-, Strom- und Gasanschluss Telekommunikationsanschluss, Kanalanschluss TV-Empfang über Sat.-Anlage
Befestigte Außenflächen:	Unterschiedliche Arten Betonsteinpflaster und Betonplatten
Sonstige Außenanlagen:	Geländeabfangungen, Einfriedungen, Zierteich, Außengrill, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenfläche, Ziersträucher und Einzelbäume

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Individuelle Grundrissaufteilung mit Schlafräumen im Untergeschoss, zwei Bädern und ein Gäste-WC, einen Balkon und zwei Terrassen. Insgesamt große Wohnfläche und noch ausbaufähige Fläche im Dach- geschoss, aber geringe Anzahl an Keller- und Neben- räumen durch hohen Wohnflächenanteil im Unter- geschoss. 2 PKW-Einstellplätze auf dem Grundstück, gut nutzbarer und nach Süden ausgerichteter Garten, aber übergroßer Vorgarten. Ruhige Wohnlage und gut ausgebaute Straßen. Insgesamt gute Vermietungs- möglichkeiten.
------------------------------	---

Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag noch überwiegend dem Baujahr.
Baulicher Zustand:	Anstrichmängel an vielen Holzbauteilen des Carports, des Wohnhauses und der Außenanlage sowie an den Gartenhütten. Putz- und Anstrichmängel im Kellergeschoss durch ehemalige Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden (nach Angabe der Eigentümerin wurden die betroffenen Außenwände neu abgedichtet). Mängel/Schäden an befestigten Außenflächen sowie Pflegerückstau an der Außenanlage. Sonstige Mängel bzw. Gebrauchsspuren am Innenausbau. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem mäßig gepflegten Bauzustand.
Reparaturaufwendungen:	Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Erzielung der marktüblichen Erträge.
Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen wird unterstellt.
Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Abgesehen von asbesthaltigen Faserzementplatten und Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit (ehemaligen) Feuchtigkeitsschäden wird ein unbelasteter Zustand des Bewertungsobjektes unterstellt.

Sonstiges:

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

Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.

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

Die Dachfläche des Doppelcarports konnte nicht eingesehen werden.

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	= Plettenberg
Gemarkungsname	= Holthausen
Ortsteil	= Holthausen
Bodenrichtwert (m ²)	= 95,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

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

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

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

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	95,00 €/m²
Wertanpassung:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksgröße	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert		95,00 €/m²
gerundet		95,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 593,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 593,00 m² * 95,00 €/m² = 56.335,00 €

BODENWERT INSGESAMT **56.335,00 €**
GERUNDET = **56.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 593,00 m² * 95,00 €/m² = 56.335,00 €

-anzurechnende Erschließung = 593,00 m² * 0,00 €/m² = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **56.335,00 €**
GERUNDET = **56.000,00 €**

6.0 BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS

6.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses ist zu unterscheiden:

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

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

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

6.2 VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

Vertragsbeginn	=	11.02.1977 (Tag der Eintragung im Grundbuch)
Vertragsdauer	=	99 Jahre
Vertragsalter	=	46 Jahre
Restlaufzeit	=	53 Jahre
Vertraglicher Erbbauzins	=	1,46 DM/m ² Grundstücksfläche jährlich
Wertsicherung Erbbauzins	=	Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 % nach oben oder unten. Beginn der Veränderung ab 22.06.1972.
Grundlage der Anpassung	=	Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personenhaushaltes der mittleren Verbrauchergruppe des Statistischen Bundesamtes.

6.3 BODENWERT OHNE BELASTUNG DURCH DAS ERBBAURECHT

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert
gemäß Bodenwertermittlung:** = **56.335,00 €**

6.4 ERBBAUZINSSATZ

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Erbbauzinssätze in einer Bandbreite von 3,00% bis 4,00% veröffentlicht.

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

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus des Bewertungsgrundstücks wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Erbbauzinssatz für angemessen gehalten von: 3,75 %.

6.5 VERTRAGLICH UND GESETZLICH ERZIELBARER ERBBAUZINS

Gemäß Erbbauvertrag erfolgt die Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses auf der Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen beginnend ab dem 22.06.1972. Die nachfolgende Indexierung erfolgt auf der Basis 1995 = 100.

Die Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses erfolgt in Euro, somit ergibt sich ein Ausgangswert von: $1,46 \text{ DM/m}^2 / 1,95583 = 0,75 \text{ €/m}^2$.

vertraglicher Erbbauzins am	22.06.1972	0,75 €/m²
Preisindex Lebenshaltung	Juni 1972	45,00

1. zul. Erbbauzinsanpassung bei	49,50	
Preisindex Lebenshaltung am Nov. 1973	49,60	
vertraglicher Erbbauzins		0,83 €/m²
2. zul. Erbbauzinsanpassung bei	54,56	
Preisindex Lebenshaltung am Mai 1975	54,70	
vertraglicher Erbbauzins		0,92 €/m²
3. zul. Erbbauzinsanpassung bei	60,17	
Preisindex Lebenshaltung am Febr. 1978	60,40	
vertraglicher Erbbauzins		1,02 €/m²
4. zul. Erbbauzinsanpassung bei	66,44	
Preisindex Lebenshaltung am Juni 1980	66,60	
vertraglicher Erbbauzins		1,12 €/m²
5. zul. Erbbauzinsanpassung bei	73,26	
Preisindex Lebenshaltung am Mai 1982	73,80	
vertraglicher Erbbauzins		1,24 €/m²
6. zul. Erbbauzinsanpassung bei	81,18	
Preisindex Lebenshaltung am Nov. 1988	81,30	
vertraglicher Erbbauzins		1,37 €/m²
7. zul. Erbbauzinsanpassung bei	89,43	
Preisindex Lebenshaltung am Juli 1991	89,50	
vertraglicher Erbbauzins		1,51 €/m²
8. zul. Erbbauzinsanpassung bei	98,45	
Preisindex Lebenshaltung am Juni 1994	98,50	
vertraglicher Erbbauzins		1,66 €/m²

Der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen wurde nur bis zum 31.12.1999 fortgeführt und veröffentlicht. Für die Ermittlung der vertraglich erzielbaren Erbbauzinsen ist somit ab dem 01.01.2000 der vom Statistischen Bundesamt für Deutschland ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) anzuwenden. Die nachfolgende Indexierung erfolgt auf der Basis 2020 = 100.

Umstellung auf Verbraucherpreisindex (VPI)

VPI Deutschland am Juni 1994	69,80	
vertraglicher Erbbauzins		1,66 €/m²

9. zul. Erbbauzinsanpassung bei	76,78	
VPI Deutschland am April 2001	76,90	
vertraglicher Erbbauzins		1,83 €/m²
10. zul. Erbbauzinsanpassung bei	84,59	
VPI Deutschland am 01.07.2007	84,90	
vertraglicher Erbbauzins		2,02 €/m²
11. zul. Erbbauzinsanpassung bei	93,39	
VPI Deutschland am Juli 2013	93,50	
vertraglicher Erbbauzins		2,22 €/m²
12. zul. Erbbauzinsanpassung bei	102,85	
VPI Deutschland am Juni 2021	102,90	
vertraglicher Erbbauzins		2,44 €/m²
13. zul. Erbbauzinsanpassung bei	113,19	
VPI Deutschland am Okt. 2022	113,50	
vertraglicher Erbbauzins		2,69 €/m²

Da sich der VPI vom 01.10.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag nicht um mehr als 10% verändert hat, ist keine weitere Erbbauzinsanpassung zulässig.

Somit vertraglich erzielbarer Erbbauzins jährlich 593,00 m² * 2,69 €/m² = **1.595,17 €**

6.6 BODENWERT DES ERBBAURECHTS

marktgerechter Erbbauzinssatz	56.335,00 €	*	3,75 %	=	2.112,56 €
vertraglich erzielbarer Erbbauzins				=	<u>-1.595,17 €</u>
Vorteilsbetrag				=	517,39 €

Erbbauzinssatz	=	3,75 %
Restlaufzeit	=	53 Jahre
Barwertfaktor	=	22,88

kapitalisierter Vorteilsbetrag = 517,39 € * 22,88 = 11.837,88 €

Bodenwert des Erbbaurechts = **11.837,88 €**
Gerundet = **12.000,00 €**

7.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

7.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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.

7.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

7.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

7.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 1.01/ Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut. Für diesen Gebäudetyp werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 725,00 € - 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung zwischen den Standardstufen 2 und 3 wird ein Basiswert von 790,00 €/m² angesetzt.

Für den nicht vollständigen Ausbau des Dachgeschosses wird ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen.

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

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	790,00	€/m²
8,00% Zuschlag Teilausbau Untergeschos	=	63,20	€/m²
-7,00% Abschlag Teilausbau Dachgeschoss	=	-55,30	€/m²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	797,90	€/m²
gerundet	=	800,00	€/m²

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

7.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude bei 80 Jahren.

ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt.

Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall für das Wohngebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" mit einer Gesamtpunktzahl von "4,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Einfamilienhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist ca.	45	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	4,00	Punkten ermittelt.

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

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

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

Restnutzungsdauer = 37,00 Jahre

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Einfamilienhaus

Brutto - Grundfläche 343,00 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 800,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor	Gebaudeart	=	1,00
Korrekturfaktor	Bauweise	=	1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

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

Modifizierte Normalherstellungskosten 800,00 €/m²
(einschl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr	2010	=	100,00
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag		=	177,80

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag 1.422,40 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.422,40 €/m ²	343,00 m ²	487.883,20 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Alter des Gebäudes fiktiv	=	43 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	37 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	53,75 %

53,75 % von 487.883,20 €	<u>-262.237,22 €</u>
--------------------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungstichtag	<u>225.645,98 €</u>
--	----------------------------

7.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Hauseingangstreppe	500,00 €	
Dachüberstände	2.000,00 €	
Balkon	3.000,00 €	
2 Gartengerätehütten	2.000,00 €	
Doppelcarport	8.000,00 €	
insgesamt		15.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Markise	500,00 €	
insgesamt		500,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
befestigte Außenflächen	3.500,00 €	
Garten- und Grünanlagen	2.000,00 €	
Stützmauern, Einfriedungen, Sonstiges	5.000,00 €	
insgesamt		<u>15.500,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)	31.500,00 €
--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Einfamilienhaus	225.645,98 €	
insgesamt		225.645,98 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>31.500,00 €</u>
--	---------------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt	257.145,98 €
---	---------------------

Bodenwert des Erbbaurechts	<u>11.837,88 €</u>
-----------------------------------	---------------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)	268.983,86 €
---	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Anstrichmängel an vielen Holzbauteilen,	
Putz- und Anstrichmängel im Kellergeschoss,	
Mängel/Schäden an befestigten Außenflächen sowie	
Pflegerückstau an der Außenanlage,	
Sonstige Mängel insgesamt pauschal	-25.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Baurechtliche Legalisierung des Dachgeschossausbaus und	
Einmessung des Doppelcarports. Ohne Berücksichtigung von	
Kosten (z.B. Umbaukosten), die möglicherweise noch infolge von	
Behördenauflagen anfallen könnten.	-5.000,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	238.983,86 €
GERUNDET	239.000,00 €

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

8.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

8.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

8.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

8.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Einfamilienhaus

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

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer bis guter Wohnlage und der Baujahresklasse 1977 bis 1985 in einer Bandbreite von 5,15 €/m² bis 5,80 €/m².

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

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

Grundmiete	=	5,50 €/m ²
10% Zuschlag Einfamilienhaus	=	0,55 €/m ²
3% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,17 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,22 €/m ²
gerundet	=	6,20 €/m ²

Doppelcarport

Für Carport-Stellplätze werden Mieten zwischen 20,00 € bis 30,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Größe, Bauweise und Ausstattung wird eine mittlere Miete für angemessen gehalten.

Carport-Stellplätze	=	25,00 €/St.
---------------------	---	-------------

8.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten Wohnhaus	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Carport-Stellplätze	=	45,00 €/jährlich je Stellplatz

Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	13,50 €/m ² /jährlich
Instandhaltungskosten Doppelcarport	=	100,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

8.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Grundstücksmarktbericht 2023 für freistehende Einfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10% mit einer Standardabweichung von +-0,80% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere der Lage der Schlafräume im Untergeschoss, der geringen Modernisierungen, des übergroßen Vorgartens und des Erbbaurechts einerseits, sowie der ruhigen Wohnlage, des hohen Wohnflächenanteils und der guten Marktlage für Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

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

8.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnung EG, UG, DG	184,00 m²	6,20 €/m²	1.140,80 €	13.689,60 €
Carport-Stellplätze	2,00 St.	25,00 €/St.	50,00 €	600,00 €
Fläche gesamt	184,00 m²			
Rohertrag monatlich			1.190,80 €	
Rohertrag jährlich				14.289,60 €

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

-Verwaltungskosten

Wohnhaus	1,00 St. *	350,00 €/St.	=	-350,00 €
Carport-Stellplätze	2,00 St. *	45,00 €/St.	=	-90,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt			=	<u>-440,00 €</u>

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	184,00 m² *	13,50 €/m²	=	-2.484,00 €
Doppelcarport	1,00 St. *	100,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt			=	<u>-2.584,00 €</u>

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	14.289,60 € *	2,00 %	=	-285,79 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt			=	<u>-285,79 €</u>

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	23,16 %	<u>-3.309,79 €</u>
jährlicher Reinertrag			10.979,81 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz			
56.335,00 € *	2,50 %		<u>-1.408,38 €</u>

Ertrag der baulichen Anlage	9.571,43 €
Barwertfaktor gem. ImmoWertV	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Barwertfaktor	23,96
Ertragswert der baulichen Anlage	
Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor	
9.571,43 € * 23,96	229.331,46 €
Bodenwert des Erbbaurechts	<u>11.837,88 €</u>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	241.169,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung für Mängel und Schäden	
gemäß Sachwertermittlung	-25.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
gemäß Sachwertermittlung	<u>-5.000,00 €</u>
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	211.169,34 €
GERUNDET	<u><u>211.000,00 €</u></u>

9.0 VERGLEICHSWERT

Vergleichswerte sind dem Sachverständigen bekannt; sie wurden zur Beurteilung mit herangezogen.

10.0 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 2023 für Erbbaurechte freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts von ca. 269.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 7,0 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere der Lage der Schlafräume im Untergeschoss, der geringen Modernisierungen, des übergroßen Vorgartens und des Erbbaurechts einerseits, sowie der ruhigen Wohnlage, des hohen Wohnflächenanteils und der guten Marktlage für Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits wird folgende Marktanpassung angesetzt:

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	268.983,86 €
-10,00 % Abschlag	<u>-26.898,39 €</u>
vorläufiger marktanpassster Verkehrswert	242.085,47 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-25.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>-5.000,00 €</u>
--------------------------	--------------------

Verkehrswert insgesamt	212.085,47 €
gerundet	<u><u>212.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
für das mit einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht
bebaute Grundstück Zilleweg 10, 58840 Plettenberg

Gemarkung:	Holthausen
Flur:	17
Flurstück:	1203
wird zum Wertermittlungsstichtag	09.05.2023
festgesetzt mit	212.000,00 €
in Worten:	zweihundertzwölftausend Euro

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	56.000,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	=	12.000,00 €
Sachwert	=	239.000,00 €
Ertragswert	=	211.000,00 €
Verkehrswert des Erbbaurechts	=	212.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	14.289,60 €
Bodenwert	=	3,92
Bodenwert des Erbbaurechts	=	0,84
Sachwert	=	16,73
Ertragswert	=	14,77
Verkehrswert des Erbbaurechts	=	14,84

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg bestehen keine Baulasten (s. Anlage 12).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 7).

Bergschäden

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert. (s. Anlage 9).

Altlasten:

Nach Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 8).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 11).

Hausgelder

Über eine Hausgeldrücklage ist nichts bekannt.

Lüdenscheid, den 28.07.2023




Der Sachverständige

11.0 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.

ErbbauRG

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

II. BV

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

KLEIBER

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

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

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