

Gutachtennummer : 2025/02/03
Gutachtenerstellung: 15.07.2025
Aktenzeichen: 28 K 4/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Seydlitzstraße 48 a, 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 02.06.2025 ermittelt mit:

***** **90.000,00 €** *****

(Ohne Innenbesichtigung und nur eingeschränkte Außenbesichtigung)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 5
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 7
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 11
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 16
4.1 Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung.....	
4.2 Baujahr und Größenangaben.....	
4.3 Konstruktionbeschreibung.....	
4.4 Gründung.....	
4.5 Wände.....	
4.6 Geschossdecken.....	
4.7 Dach.....	
4.8 Äußere Wandansichten.....	
4.9 Fenster, Türen und Tore.....	
4.10 Treppen.....	
4.11 Fußboden.....	
4.12 Innenansichten.....	

4.13	Haustechnische Einrichtungen.....	
4.14	Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.15	Außenanlagen.....	
4.16	Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0	BODENWERTERMITTLUNG	Seite 21
5.1	Allgemeine Erläuterungen	
5.2	Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3	Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4	Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5	Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6	Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7	Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	
6.0	SACHWERTVERFAHREN.....	Seite 24
6.1	Herstellungskosten.....	
6.2	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.3	Alterswertminderungsfaktor.....	
6.4	Festlegung der Herstellungskosten.....	
6.5	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.6	Sachwertermittlung.....	
7.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 30
7.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2	Bewirtschaftungskosten.....	
7.3	Liegenschaftszinssatz.....	
7.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.7	Ertragswertermittlung.....	
8.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 35
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 38

10.0 ANLAGENVERZEICHNIS

01. Ausschnitt Topographische Karte
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis
05. Erschließungsbeitragsbescheinigung
06. Auskunft Altlastenkataster
07. Auskunft Wohnungsbindung
08. Auskunft Bergschäden
09. Berechnung Brutto-Grundfläche
10. Berechnung Wohnfläche
11. Grundriss Garage
12. Grundriss Kellergeschoss
13. Grundriss Erdgeschoss
14. Grundriss Dachgeschoss
15. Gebäudequerschnitt
16. Fotodokumentation

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilienhaus mit Garage

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Seydlitzstraße 48 a

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Grundbuch von : Plettenberg

Blatt : 1071

Gemarkung : Plettenberg

Flur : 1

Flurstücke : 322, 737

Grundstücksgröße in m² : 599,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5, 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 30.01.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin : 23.04.2025

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

2. Ortstermin : 02.06.2025

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 02.06.2025

Qualitätsstichtag : 02.06.2025

1.6 URHEBERSCHUTZ

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum 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 und Garage bebaute Grundstück Seydlitzstraße 48 a, 58840 Plettenberg

Grundbuch von: Plettenberg

Blatt: 1071

Gemarkung: Plettenberg

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
4	1	322	536,00 m ²	Hof- und Gebäudefläche Seydlitzstraße 48 a
7	1	737	63,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Wohnen Seydlitzstraße 48 a

Grundstücksgröße gesamt: 599,00 m²

Wertermittlungstichtag: 02.06.2025

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage.

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

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

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Plettenberg als kreisangehörige Stadt
Einwohnerzahl:	insgesamt ca. 25.000
Ortsteil:	Plettenberg
Verkehrslage:	Zum Innenstadtzentrum von Plettenberg ca. 1,5 km Entfernung. Zur Kreisstadt Lüdenscheid ca. 25 km Entfernung. Anschluss an den öffentlichen Personen-nahverkehr (Linienbus) in annehmbarer Entfernung vorhanden. Anschluss an die Autobahn A 45 "AS-Lüdenscheid-Süd" in 21 km Entfernung. Ein Bahnanschluss ist ab Bahnhof Plettenberg-Eiringhausen gegeben. Überregionaler Flughafen Dortmund-Airport in ca. 70 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	Im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen sind im Innenstadtzentrum von Plettenberg vorhanden.
Immissionen:	Keine außergewöhnlichen Belastungen bekannt
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 27,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 22,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 27,00 m
Grundstücksgröße:	599,00 m ²
Topographie:	Starke Hanglage nach Osten ansteigend
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnnutzung
Aufstehende Bebauung:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus und PKW-Garage
Grenzverhältnisse:	Grenzüberbauung durch die PKW-Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze
Grundstückszufahrt:	Das Grundstück grenzt im westlichen Bereich an die öffentliche Verkehrsfläche der "Seydlitzsstraße". Zurzeit besteht aufgrund der starken Hanglage nur eine fußläufige Zuwegung.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen
Art der Straße:	Öffentliche Straße (Gemeindestraße als Sackgasse), nur Anliegerverkehr vorhanden.
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung
Ver-/Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Die 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

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.
planungsrechtliche Beurteilung:	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	16.11.1956 Neubau eines Wohnhauses 02.05.1962 Neubau einer Garage
	Die PKW-Garage ist stark abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet worden und im nördlichen Bereich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Seydlitzstraße 48 b überbaut. Aufgrund einer Grundstücksteilung ist die Zufahrt in die PKW-Garage nicht mehr möglich, da keine Zufahrtsbaulasten oder Wegerechte auf dem Nachbargrundstück Seydlitzstraße 48 b eingetragen sind. Unter Berücksichtigung dieser Situation und des mangelhaften Bauzustands der Garage wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung eine Wertminderung für den Rückbau dieses Bauteils vorgesehen.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Baulasteintragung.

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. Im Rahmen dieses Gutachten wird somit unterstellt, dass nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger

obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren mit der Bergwerkeigentümerin Kontakt aufzunehmen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung: Die Immobilie steht seit Jahren leer.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:

Die Immobilie steht seit vielen Jahren leer und ist durch Strauchwerk vollständig zugewachsen, sodass die Besichtigung nur von der Straße aus, sehr eingeschränkt erfolgen konnte.

Aus diesem Grund basiert die nachfolgende Gebäudebeschreibung im Wesentlichen auf den Feststellungen vom Ortstermin am 02.06.2016 und auf der Aktenlage.

4.1 ART DER BAULICHKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

Bauweise:

I-geschossiges Wohngebäude mit Vollunterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

4.2 BAUJAHR UND GRÖSSENANGABEN

Baujahr:

Fertigstellung ca. 1957

Brutto-Grundfläche:

ca. 273 m²

Wohnfläche:

ca. 132 m²

4.3 KONSTRUKTIONSBESCHREIBUNG

Konstruktionsart:

Massivbauweise

4.4 GRÜNDUNG

Fundamente:

Aus Beton

Bodenplatte:

Aus Beton

4.5 WÄNDE

Außenwände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

4.6 GESCHOSSDECKEN

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke

Decke ü. Erd-/Dachgeschoss:

Holzbalkendecke

4.7 DACH

Dachkonstruktion:	Pfettendach als Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre
Kaminköpfe:	Oberhalb der Dachfläche gemauert
Dachgaubenverkleidung:	Oberhalb der Dachfläche mit Kunstschiefer verkleidet

4.8 ÄUSSERE WANDANSICHTEN

Fassade:	Außenputz mit Anstrich nördliche Giebelspitze mit Kunstschiefer verkleidet
----------	---

4.9 FENSTER, TÜREN UND TORE

Hauseingangstür:	Aus Aluminium mit Drahtornamentverglasung
Fenster-Geschosse:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	Aus Kunststoff- oder Holzlamellen
Kellerfenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung zur Talseite Stahlkellerfenster zur Hangseite
Kellerlichtschächte:	Gemauerte Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen
Innentüren:	Soweit durch die Fenster einsehbar, Holztüren mit Umfassungszargen

4.10 TREPPEN

Kellertreppe:	Betontreppe
Geschosstreppen	Holztreppen

4.11 FUSSBODEN

Oberböden:	nicht bekannt
------------	---------------

4.12 INNENANSICHTEN

Wand-/Deckenflächen: nicht bekannt

4.13 HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Heizungsinstallation: Ölzentralheizung (gemäß Bauunterlagen).
Gasanschluss vorhanden (gemäß Plan der Enervie Vernetzt GmbH)

Brauchwasserversorgung: nicht bekannt

Sanitärinstallation: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

4.14 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Kücheneinrichtung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Nebenbauteile: Dachgauben
Balkon mit Überdachung
Eingangsüberdachung

Nebengebäude: Holzschuppen

PKW-Garage: I-geschossige PKW-Garage in Massivbauweise ohne Unterkellerung. Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Umfassungswände aus Mauerwerk. Flachdach als Stahlbetonplatte mit oberseitiger Abdichtung.

4.15 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen: Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser

sonstige Aussenanlagen: Pflasterflächen, Betonflächen, Treppenanlagen und Böschungseinfassungen.
Grünanlagen nur Wildwuchs (ohne Wertansatz).

4.16 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

- Wirtschaftliche Beurteilung: Individuelle aber wirtschaftliche Grundrissgestaltung. Ausreichend Keller-/Nebenräume vorhanden. Nachteilig ist die starke Hanglage, sodass das Wohnhaus nur fußläufig über Außentreppen erreichbar ist und keine Pkw-Abstellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Aufgrund des jahrenlangen Leerstandes wird unterstellt, dass der Bauzustand sehr schlecht ist und das Wohnhaus im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Insgesamt besteht nur eine geringe Verkäuflichkeit der Immobilie.
- Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag überwiegend noch dem Baujahr.
- Baulicher Zustand: Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden. Schäden am Balkon und an der Balkonüberdachung. Zum Teil vermooste Dachflächen. Anstrich der Holzfenster und sonstigen äußeren Holzbauteile erforderlich. Verwilderte Grundstücksfreiflächen. Aufgrund des jahrelangen Leerstands und der teilweise offen stehenden Fenster/Türen, sowie der starken Hanglage und des Gebäudealters muss mit starken Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen sowie Kleintierbefall etc. gerechnet werden. Der gesamte Innenausbau könnte in Mitleidenschaft gezogen worden sein, sodass im Rahmen dieses Gutachtens eine entsprechende Wertminderung für die Kosten einer umfassenden Sanierung berücksichtigt wird.
- 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 funktionierender Betrieb der haustechnischen Anlagen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des jahrelangen Leerstands und der teilweise offen stehenden Fenster/Türen muss mit starken Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen sowie Kleintierbefall etc. gerechnet werden.
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 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	= Plettenberg
Ortsteil	= Plettenberg
Bodenrichtwert (m ²)	= 85,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Mischgebiet
Zahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= Offen
Grundstückstiefe	= 30,00 m
Grundstücksbreite	= 20,00 m
Grundstücksgröße	= keine Angaben
Sonstiges	= keine Angaben

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein.

Für die mäßige Erschließung durch die öffentliche Straße ist eine Wertminderung angemessen.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert = **85,00 €/m²**

Wertanpassung:

-für Grundstücksnutzung	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-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 Grundstückszuschnitt	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-für Grundstückstiefe	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-für Grundstücksbreite	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 %	=	0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	-10,00 %	=	-8,50 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 %	=	0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert			76,50 €/m²
gerundet			77,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt:	=	599,00 m ²	
Beitragsfreies Bauland		599,00 m ² *	77,00 €/m ² = <u>46.123,00 €</u>
BODENWERT INSGESAMT			46.123,00 €
GERUNDET			<u>46.000,00 €</u>

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

Beitragsfreies Bauland	599,00 m ² *	77,00 €/m ² =	46.123,00 €
Anzurechnende Erschließung	599,00 m ² *	0,00 €/m ² =	<u>0,00 €</u>
ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT			46.123,00 €
GERUNDET			<u>46.000,00 €</u>

6.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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: 1.01 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 725,00 € bis 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte und der Innenausbau des Gebäudes somit nicht bekannt ist, wird unter Berücksichtigung des Baujahres des Gebäudes und der im Gutachten angesetzten Sanierungskosten die Standardstufe 3 angesetzt.

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	835,00 €/m ²
0,00% Zu-/Abschlag	=	0,00 €/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	835,00 €/m ²
gerundet	=	<u>835,00 €/m²</u>

Bauteil 2 - Pkw-Garage

Für die Pkw-Garage wird gemäß den vorhergehenden Ausführungen der Rückbau berücksichtigt.

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 und der im Gutachten angesetzten Sanierungskosten wird ein überwiegend modernisierter Bauzustand angenommen.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Wohnhaus mit Anbau:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist ca.	68	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	12,00	Punkten ermittelt.

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

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

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

Restnutzungsdauer = 43 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Wohnhaus

Brutto - Grundfläche 273,00 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 835,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 835,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag = 188,50

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag 1.573,98 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.573,98 €/m ²	273,00 m ²	429.696,54 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Fiktives Alter des Gebäudes = 37 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 43 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 46,25 %

46,25 % von	429.696,54 €	<u>-198.734,65 €</u>
-------------	--------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungstichtag	<u>230.961,89 €</u>
--	----------------------------

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Holzschuppen (ohne Wert)	0,00 €	
Eingangsüberdachung	500,00 €	
Balkon mit Überdachung	2.000,00 €	
Dachgauben	1.500,00 €	
insgesamt		4.000,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Keine	0,00 €	
insgesamt		0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	3.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen (ohne Wert)	0,00 €	
Einfriedungen, Stützmauern, Sonstiges	5.000,00 €	<u>13.000,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten) **17.000,00 €**

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Wohnhaus	230.961,89 €	
insgesamt		230.961,89 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen **17.000,00 €**

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt **247.961,89 €**

Bodenwert insgesamt **46.123,00 €**

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung) **294.084,89 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Unterstellte Aufwendungen für die Sanierung

des Wohnhauses 132 m² Wohnfläche x 800 €/m² =

105.600 €

Mehrkosten für möglichen Befall mit Schimmelpilzen,

Ungeziefer, Marder etc pauschal

10.000 €

Mehrkosten für mögliche Schäden an der Tragkonstruk-

tion durch Feuchtigkeitsschäden pauschal

10.000 €

Instandhaltungsrückstau an der Außenanlage pauschal

15.000 €

Rückbau der PKW-Garage pauschal

5.000 €

145.600 €

Baunebenkosten 10%

14.560 €

160.160 €

Gerundet

-160.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Keine

0,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

134.084,89 €

GERUNDET

134.000,00 €

7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

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

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

7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

7.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

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

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher bis mittlerer Wohnlage und einer Baujahresklasse bis 1964, für Wohnungen mit Heizung und Bad, in einer Bandbreite von 4,12 €/m² bis 4,71 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnlage und der Mietpreissteigerung eine Grundmiete von 4,60 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die im Gutachten angesetzten Sanierungskosten und den dadurch erreichten fiktiven Bauzustand 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:

Grundmiete	=	4,60 €/m ²
40% Zuschlag Sanierungen	=	1,84 €/m ²
10% Zuschlag Einfamilienhaus	=	0,46 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	<u>6,90 €/m²</u>
gerundet	=	7,00 €/m ²

7.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

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

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche	132,00 m ²	7,00 €/m ²	924,00 €	11.088,00 €
Fläche gesamt	132,00 m ²			
Rohertrag monatlich			924,00 €	
Rohertrag jährlich				11.088,00 €

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. * 360,00 €/St.	=	-360,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	<u>-360,00 €</u>

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	132,00 m ² * 14,00 €/m ²	=	-1.848,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	<u>-1.848,00 €</u>

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	11.088,00 € * 2,00 %	=	-221,76 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	<u>-221,76 €</u>

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	21,91 %	<u>-2.429,76 €</u>
jährlicher Reinertrag			8.658,24 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

46.123,00 € * 2,70 %	<u>-1.245,32 €</u>
----------------------	--------------------

Ertrag der baulichen Anlage	7.412,92 €
------------------------------------	------------

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz	2,70 %
Restnutzungsdauer	43 Jahre
Barwertfaktor	25,26

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor	
7.412,92 € * 25,26	187.250,36 €

Bodenwert insgesamt	<u>46.123,00 €</u>
----------------------------	--------------------

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	233.373,36 €
--	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung	-160.000,00 €
--------------------------	---------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>0,00 €</u>
--------------------------	---------------

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	73.373,36 €
GERUNDET	<u><u>73.000,00 €</u></u>

8.0 VERKEHRSWERT

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Marktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 300.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 9,0 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere der jahrelange Leerstand, die starke Hanglage, der einfache Straßenausbau und die fehlende Stellplatzmöglichkeit einerseits, sowie die im Gutachten berücksichtigten Kosten für die Sanierungsmaßnahmen andererseits wird folgende Marktanpassung festgesetzt:

vorläufiger Sachwert	294.084,89 €
-15,00 % Abschlag	<u>-44.112,73 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	249.972,16 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-160.000,00 €
--------------------------	---------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung	<u>0,00 €</u>
--------------------------	---------------

Verkehrswert insgesamt	89.972,16 €
gerundet	<u><u>90.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Seydlitzstraße 48 a, 58840 Plettenberg

Gemarkung: **Plettenberg**

Flur: **1**

Flurstücke: **322, 737**

wird zum Wertermittlungstichtag **02.06.2025**

festgesetzt mit **90.000,00 €**

in Worten: **neunzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert = 46.000,00 €

Sachwert = 134.000,00 €

Ertragswert = 73.000,00 €

Verkehrswert = 90.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich = 11.088,00 €

Bodenwert = 4,15

Sachwert = 12,09

Ertragswert = 6,58

Verkehrswert = 8,12

Ergänzende Informationen für das Gericht

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet, sie steht seit Jahren leer.

Gewerbebetrieb:

Es ist keine Gewerbebetrieb vorhanden.

Werte beweglicher Gegenstände:

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

Wirtschaftliche Einheit:

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

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 737	7.000,00 €
Flurstück 322	83.000,00 €
Gesamtwert	90.000,00 €



Lüdenscheid, den 15.07.2025


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.