

Gutachtennummer : 2023/11/08  
Gutachtenerstellung: 07.03.2024  
Aktenzeichen: 28 K 5/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für  
das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte  
bebaute Grundstück Daum 2a, 58849 Herscheid

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 05.02.2024 ermittelt mit:

\*\*\*\*\* 200.000,00 € \*\*\*\*\*

**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

<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>Seite 4</b>
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift .....	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten .....	
1.4 Ortsbesichtigung .....	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
<b>2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>Seite 6</b>
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert) .....	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	
<b>3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 10</b>
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit .....	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
<b>4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 14</b>
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
<b>5.0 BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>Seite 18</b>
5.1 Allgemeine Erläuterungen .....	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

<b>6.0 SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>Seite 21</b>
6.1 Herstellungskosten.....	
6.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.3 Alterswertminderungsfaktor.....	
6.4 Festlegung der Herstellungskosten.....	
6.5 Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.6 Sachwertermittlung.....	
<b>7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN</b> .....	<b>Seite 27</b>
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.....	
<b>8.0 VERKEHRSWERT</b> .....	<b>Seite 32</b>
<b>9.0 LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>Seite 35</b>
<b>10.0 ANLAGENVERZEICHNIS</b>	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis	
05. Grundbuchauszug - Abteilung II	
06. Auszug Urkunde Wegerecht	
07. Auskunft Baulastenverzeichnis	
08. Auskunft Altlastenkataster	
09. Auskunft Planungsrecht	
10. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
11. Auskunft Wohnungsbindung	
12. Berechnung Brutto-Grundflächen	
13. Berechnung Wohn-/Nutzflächen	
14. Grundriss Erdgeschoss	
15. Grundriss Dachgeschoss	
16. Grundriss Spitzboden	
17. Querschnitt	
18. Grundriss und Schnitt Gartenhütte	
19. Fotodokumentation	

## **1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT**

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilien-Doppelhaushälfte

Ort : 58849 Herscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Daum 2a

### **1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN**

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Grundbuch von : Herscheid

Blatt : 2412

Gemarkung : Herscheid

Flur : 28

Flurstück : 393

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> : 357,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

### **1.3 AUFTRAGSDATEN**

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg  
An der Lohmühle 5 - 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 14.12.2023

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage  
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

#### **1.4 ORTSBESICHTIGUNG**

Ortstermin : 05.02.2024

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

#### **1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG**

Wertermittlungsstichtag : 05.02.2024

Qualitätsstichtag : 05.02.2024

#### **1.6 URHEBERSCHUTZ**

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

## 2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

### 2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

*In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-*

---

*folge zu berücksichtigen:*

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

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

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

## **2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

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

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

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

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

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

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

*geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.*

*Das Vergleichwertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

## **2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

*Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.*

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

*Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.*

*Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden.*

*Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.*

*Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind.*

*Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.*



## 2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte  
bebaute Grundstück Daum 2a, 58849 Herscheid

**Grundbuch von:** Herscheid

**Blatt:** 2412

**Gemarkung:** Herscheid

<b>Bvnr:</b>	<b>Flur:</b>	<b>Flurstück:</b>	<b>Größe:</b>	<b>Nutzungsart und Lage:</b>
1	28	393	357,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Wohnen Daum 2a

**Grundstücksgröße gesamt:** 357,00 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag:** 05.02.2024

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte.

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

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

### **3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

#### **3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE**

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Herscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 7.000
Ortslage:	Außenbereichslage "Daum" südlich vom Ortszentrum Herscheid gelegen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum von Herscheid ca. 3,80 km. Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 15,0 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus ca. 1,50 km, Schienenverkehr ca. 17,0 km. Anschluss an Autobahn A 45 in ca. 11,0 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 66 km.
Infrastruktureinrichtungen:	In der Ortslage "Daum" sind kaum Infrastrukturein- richtungen und keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Ortszentrum von Herscheid.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Landwirtschafts- gebäude
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

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

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 13,00 m

Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 28,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 10,00 m
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	357,00
Topographie:	In nördliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	I bis II-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte
Grenzverhältnisse:	Gegenseitige Grenzbebauung durch die Doppelhausbauweise mit dem Nachbargebäude "Daum 2"
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar.

### **3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE**

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Einfacher Ausbau mit asphaltierter Fahrbahn
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser über Brunnenanlage, Strom über Freileitung, Heizöltank im Erdgeschoss, Telekommunikation und TV-Sat.-Anlage, Abwasser über Kleinkläranlage, Niederschlagswasser über Sickeranlage

### **3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Gemeinde Herscheid nicht an. Im Rahmen dieses Gutachtens wird das Bewertungsgrundstück somit nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei bewertet.
------------------------	---

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

### 3.5 BAUPLANUNGSRECHT

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

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

### 3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: Die ursprüngliche Baugenehmigung für die ehemalige Hofstelle ist nicht bekannt. Im Ursprung ist die Bebauung über 100 Jahre alt.  
24.07.1947 Remisenanbau  
Das zu bewertende Wohngebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet bzw. von einem Landwirtschaftsgebäude in ein Wohnhaus umgebaut und in zwei Doppelhaushälften geteilt.  
08.07.1976 Umbau und Nutzungsänderung eines Landwirtschaftsgebäudes in eine Wohnhaus  
31.07.1996 Umbau und Nutzungsänderung eines Landwirtschaftsgebäudes in eine Wohnhaus  
31.07.2007 Neubau einer Gartenhütte

### 3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 der Eintragungen:  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für das Nachbargrundstück (Flur 28, Flurstück 394)

Das Wegerecht schränkt die Nutzung der belasteten Grundstücksfläche sehr stark ein, sodass sie für das Bewertungsobjekt nur noch einen geringen Nutzen hat. Eine entsprechende Wertminderung ist erforderlich. Auftragsgemäß wird das Wegerecht jedoch in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Gemeinsame Gebäudetrennwände sowie Ver-/Entsorgungsanlagen mit dem Nachbargebäude "Daum 2".

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

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

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

Denkmalschutz: Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Herscheid ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalschutzliste eingetragen.

### **3.9 BODENBESCHAFFENHEIT**

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

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

### **3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION**

Derzeitige Nutzung: Die Immobilie wird von einem der Eigentümer selbst genutzt.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft des Märkischen Kreises besteht keine Wohnungsbindung.

## 4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

#### BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	I bis II-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Überwiegend Betondecken als Stahlträgerdecken
Treppen:	Holzkonstruktion zum Dachgeschoss, Stahlkonstruktion mit Holzstufen zum Spitzboden
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Überwiegend mit Faserzementplatten verkleidet und gedämmt
Dachflächen:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt
Fenster, Türen:	Teilweise aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden manuell bedienbar, Hauseingangstür aus Aluminium mit Isolierverglasung
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert, Bäder überwiegend mit keramischen Fliesen
Deckenflächen:	Überwiegend mit Holzpaneelunterdecken verkleidet oder verputzt und gestrichen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat- und Korkbeläge sowie keram. Fliesenbeläge
Innentüren:	Überwiegend Funierholztüren mit Umfassungszargen und Edelstahlbeschlägen
Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung, Beheizung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Kunststoffbatterietanks 3 x 1.500 Liter.
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung
Sanitärausstattung:	Je Geschoss ein Bad mit Waschtisch, WC und Dusche oder Wanne
Nebenbauteile:	Keine
Baujahre:	ca. 1947, ca. 1977 und ca. 1997
Brutto-Grundfläche:	ca. 322,00 m <sup>2</sup> einschließlich Spitzbodenfläche
Wohnfläche:	ca. 198,00 m <sup>2</sup> einschließlich Spitzbodenfläche

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

Technische Sonderbauteile:	Kaminofen
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküche nicht in der Wertermittlung enthalten.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.
Nebenbauteile:	Keine
Nebengebäude:	Gartenhütte in Holzbauweise, Holzunterstand

#### **4.3 AUSSENANLAGEN**

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, TV-Sat.-Anlage, Heizöltank, Abwasseranlagen
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Betonsteinpflaster
Sonstige Außenanlagen:	Einfriedungen, Geländeabfangungen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenflächen und Ziersträucher

#### **4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND**

Wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Wirtschaftliche Gebäudeausnutzung durch den überwiegend wohnlichen Ausbau des Gebäudes. Dadurch bedingt sind jedoch kaum Keller- und Nebenräume vorhanden.</p> <p>Eingeschränkte Erreichbarkeit des Spitzbodens und keine direkte Verbindung der Wohnräume zu einem Freisitz (Terrasse).</p> <p>Nachteilig ist die Doppelhausbauweise mit den Hausanschlüssen im Nachbargebäude und dem Wegerecht an der Gebäuderückseite.</p> <p>Gut nutzbares Grundstück mit mehreren Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück.</p> <p>Ruhige Wohnlage mit schöner Aussicht ins Grüne, aber abgelegene Lage im Außenbereich mit einfach ausgebauter Straße.</p> <p>Gute Stellung des Gebäudes hinsichtlich der Besonnung, da die Gartenfläche nach Süden orientiert ist.</p>
------------------------------	--

Insgesamt besteht eine mittlere Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der Immobilie.

**Energetische Eigenschaften:** Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag den unterschiedlichen Baujahren der Immobilie.

**Baulicher Zustand:** Pflegerückstau an den Außenanlagen, abbruchreifer Holzunterstand und Instandhaltungsrückstau an der Gartenhütte.  
Mängel/Schäden an den Fassadenverkleidungen und den Holzfenstern sowie Pflegerückstau an den Dachflächen.  
Mängel/Schäden an der Haustechnik, Renovierungsrückstau im Erd- und Dachgeschoss sowie sonstige Kleinmängel.  
Im Spitzboden wurde eine Umbau-/Modernisierungsmaßnahme begonnen, aber nicht fertiggestellt, sodass hierfür noch Fertigstellungskosten zu berücksichtigen sind. Die Immobilie ist 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. Die Fassadenverkleidungen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit noch asbesthaltig.



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. Der Abstellraum hinter dem Hauswirtschaftsraum konnte nicht besichtigt werden, hier wird der gleiche Bauzustand wie im Hauswirtschaftsraum unterstellt.

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

### 5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.*

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

*In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.*

*Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.*

*Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.*

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

### 5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	=	Herscheid
Gemarkungsname	=	Herscheid
Ortsteil	=	Herscheid
Bodenrichtwert (m <sup>2</sup> )	=	55,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	=	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	=	zonal

### 5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Bebaute Flächen im Außenbereich
Zahl der Vollgeschosse	= I-II
Bauweise	= keine Angaben
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= keine Angaben
Grundstücksbreite	= keine Angaben
Grundstücksgröße	= 800 m <sup>2</sup>
Bemerkung	= Wert für bebaute Grundstücke im Außenbereich. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht zur Zeit keine Erschließungsbeitragspflicht.

### 5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

### 5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>
Wertanpassungen:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Grundstücksgröße-/tiefe	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>angepasster Bodenwert</b>		<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>		<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 357,00 m<sup>2</sup>

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 357,00 m<sup>2</sup> \* 55,00 €/m<sup>2</sup> = 19.635,00 €

**BODENWERT INSGESAMT** **19.635,00 €**

**GERUNDET** = **20.000,00 €**

## 5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:**

-beitragsfreies Bauland = 357,00 m<sup>2</sup> \* 55,00 €/m<sup>2</sup> = 19.635,00 €

-anzurechnende Erschließung = 357,00 m<sup>2</sup> \* 0,00 €/m<sup>2</sup> = 0,00 €

**ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT** **19.635,00 €**

**GERUNDET** = **20.000,00 €**

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

### **6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN**

*Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen, ergeben würden.*

*Zur Ermittlung der Sachwerte sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren. Von diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.*

*Grundlage für die Bemessung der Herstellungskosten bilden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).*

*Der Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten bezieht sich auf bundesdurchschnittliche Baukosten einschließlich Meherwertsteuer.*

*Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.*

*Zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor zu berücksichtigen.*

*Der Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.*

### **6.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER**

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

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

### **6.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR**

*Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.*

## 6.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

### Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 2.31 Doppel- und Reihenendhäuser,  
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut.  
Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der  
Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich  
17% Baunebenkosten) in Höhe von 750,00 € - 865,00 € je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche  
ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards und der  
etwas einfacheren Bauweise in allen drei Ebenen (Technikräume in der unteren  
Ebene, Dachschrägen in der mittleren Ebene und fehlender Drepel in der  
oberen Ebene) ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	<b>820,00 €/m<sup>2</sup></b>
-5,00% Abschlag einfachere Bauweise	=	<b>-41,00 €/m<sup>2</sup></b>
modifizierte Normalherstellungskosten	=	<b>779,00 €/m<sup>2</sup></b>
gerundet	=	<b>780,00 €/m<sup>2</sup></b>

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

## 6.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

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

### ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

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

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

### ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	<b>80</b>	Jahre.
Das Gebäude ist im Mittel ca.	<b>50</b>	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	<b>4,00</b>	Punkten ermittelt.

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

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

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

**Restnutzungsdauer = 35,00 Jahre**

## 6.6 SACHWERTERMITTLUNG

### BAUTEIL 1 - Wohngebäude

**Brutto - Grundfläche** 322,00 m<sup>2</sup>

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010** 780,00 €/m<sup>2</sup>

#### Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

#### Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

**Modifizierte Normalherstellungskosten** 780,00 €/m<sup>2</sup>

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

#### Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 179,00

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** 1.396,20 €/m<sup>2</sup>

#### Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.396,20 €/m <sup>2</sup>	322,00 m <sup>2</sup>	449.576,40 €

#### Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 45 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 35 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 56,25 %

56,25 % von 449.576,40 €	<u>-252.886,73 €</u>
--------------------------	----------------------

<b>Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u><u>196.689,67 €</u></u></b>
---	-----------------------------------



## 6.6 SACHWERTERMITTLUNG

### ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

#### Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Gartenhütte	500,00 €	
<b>insgesamt</b>		<b>500,00 €</b>

#### Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Kaminofen	500,00 €	
<b>insgesamt</b>		<b>500,00 €</b>

#### Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	3.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	2.000,00 €	
Einfriedungen, Sonstiges	2.000,00 €	
<b>insgesamt</b>		<b><u>12.000,00 €</u></b>

<b>Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)</b>		<b>13.000,00 €</b>
--	--	--------------------

### SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

#### Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Wohngebäude	196.689,67 €	
<b>insgesamt</b>		<b>196.689,67 €</b>

<b>Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>		<b><u>13.000,00 €</u></b>
--	--	---------------------------

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt</b>		<b>209.689,67 €</b>
---	--	---------------------

<b>Bodenwert insgesamt</b>		<b><u>19.635,00 €</u></b>
----------------------------	--	---------------------------

<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)</b>		<b>229.324,67 €</b>
---	--	---------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden**

Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden zur Sicherung der eingesetzten Restnutzungsdauer gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung insgesamt pauschal

-15.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die Fertigstellung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahme im Spitzboden werden noch Kosten anfallen in Höhe von pauschal

-25.000,00 €

**SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT**

189.324,67 €

**GERUNDET**

**190.000,00 €**

## **7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

### **7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG**

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

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

### **7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

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

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

### **7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

## 7.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

### Wohnhaus:

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

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher Wohnlage und der fiktiven Baujahresklasse 1971 bis 1976 in einer Bandbreite von 4,80 €/m<sup>2</sup> bis 5,20 €/m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Baujahres von 5,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften der Immobilie wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Grundmiete	=	5,00 €/m <sup>2</sup>
10% Zuschlag Einfamilienhaus	=	0,50 €/m <sup>2</sup>
-5% Abschlag Grundrissaufteilung	=	-0,25 €/m <sup>2</sup>
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	<u>0,25 €/m<sup>2</sup></u>
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,50 €/m <sup>2</sup>
gerundet	=	5,50 €/m <sup>2</sup>

### Pkw-Stellplätze:

Für offene Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 15,00 € bis 25,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Wohnlage wird folgende Miete angesetzt:

Offene Pkw-Stellplätze	=	20,00 €/St.
------------------------	---	-------------

## 7.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten Wohnhaus	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Pkw-Stellplätze	=	40,00 €/jährlich je Stellplatz
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	13,50 €/jährlich je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Instandhaltungskosten Pkw-Stellplätze	=	40,00 €/jährlich je Stellplatz
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

## 7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Einfamilien-Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30% mit einer Standardabweichung von 0,90% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der ruhigen Wohnlage einerseits sowie der eingeschränkten Infrastruktureinrichtungen in der Außenbereichslage und der baulichen Verbundenheit mit dem Nachbargebäude andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,60 %
-----------------------	---	--------

## 7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	1.089,00 €	13.068,00 €
Offene Pkw-Stellplätze	2,00 St.	20,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
<b>Fläche gesamt</b>	198,00 m <sup>2</sup>			
<b>Rohertrag monatlich</b>			1.129,00 €	
<b>Rohertrag jährlich</b>				13.548,00 €

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. *	350,00 €/St.	=	-350,00 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St. *	40,00 €/St.	=	-80,00 €
<b>jährliche Verwaltungskosten insgesamt</b>			=	<u>-430,00 €</u>

#### -Instandhaltungskosten

Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup> *	13,50 €/m <sup>2</sup>	=	-2.673,00 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St. *	40,00 €/St.	=	-80,00 €
<b>jährliche Instandhaltungskosten insgesamt</b>			=	<u>-2.753,00 €</u>

#### -Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	13.548,00 € *	2,00 %	=	-270,96 €
<b>jährliches Mietausfallwagnis insgesamt</b>			=	<u>-270,96 €</u>

<b>jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	=	<b>25,49 %</b>		<u>-3.453,96 €</u>
<b>jährlicher Reinertrag</b>				10.094,04 €

**Reinertragsanteil des Bodens**

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil \* Liegenschaftszinssatz

19.635,00 € \* 2,60 % -510,51 €

**Ertrag der baulichen Anlage**

9.583,53 €

**Barwertfaktor gem. ImmoWertV**

Liegenschaftszinssatz 2,60 %

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Barwertfaktor 22,80

**Ertragswert der baulichen Anlage**

Ertrag der baulichen Anlage \* Barwertfaktor

9.583,53 € \* 22,80 218.504,48 €

**Bodenwert insgesamt**

19.635,00 €

**vorläufiger Ertragswert des Grundstücks**

238.139,48 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Wertminderung für Mängel und Schäden**

gemäß Sachwertermittlung

-15.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

gemäß Sachwertermittlung

-25.000,00 €

**ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT**

198.139,48 €

**GERUNDET**

200.000,00 €

## 8.0 VERKEHRSWERT

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde im Marktbericht 2023 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 230.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungszuschlag von ca. 10,0 % ermittelt. Unter Berücksichtigung der ruhigen Wohnlage einerseits sowie der eingeschränkten Infrastruktureinrichtungen in der Außenbereichslage und der baulichen Verbundenheit mit dem Nachbargebäude andererseits wird die folgende Marktanpassung angesetzt:

vorläufiger Sachwert	229.324,67 €
5,00 % Zuschlag	11.466,23 €
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	240.790,90 €

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

#### **Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden**

gemäß Sachwertermittlung	-15.000,00 €
--------------------------	--------------

#### **Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

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

<b>Verkehrswert insgesamt</b>	<b>200.790,90 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>200.000,00 €</b>



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

Gemarkung: **Herscheid**  
Flur: **28**  
Flurstück: **393**

wird zum Wertermittlungstichtag **05.02.2024**

festgesetzt mit **200.000,00 €**

in Worten: **zweihunderttausend Euro**

### **GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	20.000,00 €
Sachwert	=	190.000,00 €
Ertragswert	=	200.000,00 €
Verkehrswert	=	200.000,00 €

### **ROHERTRAGSFAKTOREN**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	13.548,00 €
Bodenwert	=	1,48
Sachwert	=	14,02
Ertragswert	=	14,76
Verkehrswert	=	14,76

### **Ergänzende Informationen für das Gericht**

#### **Baulasten:**

Nach Auskunft des Märkischen Kreises bestehen keine Baulasten (s. Anlage 7).

#### **Erschließungsbeiträge:**

Nach Auskunft der Gemeinde Herscheid ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 10).

#### **Altlasten:**

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

#### **Wohnungsbindung:**

Nach Auskunft des Märk. Kreises besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 11).

#### **Denkmalschutz:**

Nach tel. Auskunft der Gemeinde Herscheid besteht keine Denkmalschutz.

#### **Objektanschrift:**

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

#### **Mieter/Pächter**

Die Immobilie ist nicht vermietet, sie wird von einem Miteigentümer bewohnt.

#### **Gewerbebetrieb:**

Es ist keine Gewerbebetrieb vorhanden.

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

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



Lüdenscheid, den 07.03.2024

  
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.*