

MTT Trimpop Trompetter Schulte Botzen, Heedfelder Straße 20, 58509 Lüdenscheid

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT**Gutachtennummer :** 2022/06/01DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKNANTER ENERGIEBERATER**Aktenzeichen:** 002 K 018/21DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT**Gutachtenerstellung:** 21.09.2022B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage
bebaute Grundstück Ratscheller Weg 51, 58840 Plettenberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 ermittelt mit:

***** 256.000,00 € *****

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

6.0 SACHWERTVERFAHREN	Seite 22
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 29
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 VERGLEICHSWERT	Seite 34
9.0 VERKEHRSWERT	Seite 34
10.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 37
11.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Auszug Grundbuch - Bestandsverzeichnis	
05. Auszug Grundbuch - Abteilung II	
06. Auskunft Wohnungsbindung	
07. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
08. Auskunft Altlastenkataster	
09. Auskunft Baulastenverzeichnis	
10. Auskunft Planungsrecht	
11. Auskunft Bergbauliche Verhältnisse	
12. Berechnung Brutto-Grundflächen	
13. Berechnung Wohnflächen	
14. Grundrisse Erd- und Obergeschoss	
15. Grundrisse Dach- und Kellergeschoss	
16. Schnitt Garage und Giebelansicht Wohnhaus	
17. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Zweifamilienhaus und Pkw-Garage

Ort : 58840 Plettenberg

Straßen-Lagebezeichnung : Ratscheller Weg 51

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Grundbuch von : Plettenberg

Blatt : 993

Gemarkung : Plettenberg

Flur : 13

Flurstücke : 71 und 69

Grundstücksgröße in m² : 1.520,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abteilung I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Plettenberg
An der Lohmühle 5, 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 09.06.2022

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

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 15.08.2022

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 15.08.2022

Qualitätsstichtag : 15.08.2022

1.6 URHEBERSCHUTZ

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

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

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

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

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

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

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

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

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

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

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

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

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

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Ratscheller Weg 51, 58840 Plettenberg

Grundbuch von: Plettenberg

Blatt: 993

Gemarkung: Plettenberg

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
2	13	71	438,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Ratscheller Weg 51
3	13	69	1.082,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Ratscheller Weg 51

Grundstücksgröße gesamt: 1.520,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 15.08.2022

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-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:	ca. 25.000
Ortslage:	Südlich vom Stadtzentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Plettenberg ca. 1,40 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) fußläufig erreichbar. Bahnanschluss ab Bahnhof Plettenberg in ca. 4,20 km. Anschluss an Autobahn A 45 in ca. 19,0 km Entfernung. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 55 km Entfernung.
Infrastruktureinrichtungen:	Umfangreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Schulen etc. sind im Stadtzentrum von Plettenberg vorhanden.
Immissionen:	Durch umliegende Gewerbebetriebe
Nachbarbebauung:	Gemischte Bebauung
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig

Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 60,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 25,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 58,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	1.520,00
Topographie:	In östliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland-erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	II-geschossiges Zweifamilienhaus, Pkw-Garage
Grenzverhältnisse:	Die straßenseitige Einfriedung und ein schmaler Streifen des Vorgartens liegen auf Fremdgrundstücken (Flurstücke 70 und 68).
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist direkt anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

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

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Plettenberg nicht mehr an. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
------------------------	--

Sonstige Abgabepflichten: Beiträge nach dem 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 Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan: 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: 10.06.1981 Errichtung Pkw-Garage mit Unterkellerung. Die ursprüngliche Baugenehmigung des Wohnhauses wurde in den Bauunterlagen nicht festgestellt. Anhand der vorhandenen Bauweise wird das Alter des Wohnhauses auf mind. 80 Jahre geschätzt.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Bebauung insgesamt baurechtlich genehmigt ist.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 der Eintragungen:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung
lfd. Nr. 2 der Eintragungen: Gelöscht
lfd. Nr. 3 der Eintragungen:
Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Erdgas- und Steuerkabelverlegungsrecht) für die Stadtwerke Plettenberg GmbH
lfd. Nr. 4 der Eintragungen:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch. Auftragsgemäß werden die Eintragungen im Rahmen dieses Gutachtens nicht mitbewertet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Die straßenseitige Einfriedung und ein schmaler Streifen des Vorgartens liegen auf Fremdgrundstücken (Flurstücke 70 und 68).
Ob die Fremdgrundstücke zugekauft werden können, eine Entschädigung für den Überbau zu zahlen ist, oder sogar ein Rückbau erforderlich wird, ist eine reine Rechtsfrage, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann.
Für diesen ungeklärten Bauzustand wird im Rahmen dieses Gutachtens ein Risikoabschlag vorgenommen.

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

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

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

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

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

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

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung: Die Immobilie ist zurzeit vollständig ungenutzt.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Keine bekannt

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Wände:	Überwiegend Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk bzw. Trockenbauweise
Decken:	Kellerdecke als massive Stahlträgerdecke, sonstige Decken aus Holzbalken
Treppen:	Holz
Dachkonstruktion:	Holz
Fassaden:	Rauputz gestrichen, gemauerte Außenfensterbänke mit Kupferauflage
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen u. Fallrohre, Schornsteinköpfe mit kleinformatischen Platten verkleidet, Erker und Windfang mit Kupfer eingedeckt
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und teilweise mit Kunststoffrollläden, tlw. Holzfenster mit Einscheibenverglasung, Kellerfenster aus Stahl mit Einscheibenverglasung
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, Bäder und WC-Räume teilweise mit keram. Wandfliesen, Küchen mit Fliesenspiegel
Deckenflächen:	Überwiegend mit Paneelunterdecken, tlw. verputzt und tapeziert bzw. gestrichen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Teppich- und Kunststoff-/Linoleumbeläge, keram. Fliesen in den Bädern und im Treppenhaus EG, Kellerräume nur Estrich
Innentüren:	Überwiegend lackierte Holztüren m. Umfassungszargen, Kellergeschoss mit gestrichenen Brettertüren
Heizungsinstallation:	Beheizung über Kohleöfen oder Nachtstrom-Speichergeräte, tlw. ohne Beheizung
Warmwasserversorgung:	Elektro-Durchlauferhitzer oder Übertischgeräte
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Sanitärausstattung:	Einfache Ausstattung

Baujahr:	unbekannt, Alter geschätzt mind. 80 Jahre
Brutto-Grundfläche:	ca. 329,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 155,00 m ²

BAUTEIL 2 - GARAGENGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	Pkw-Garage mit Unterkellerung
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Bodenplatte und Fundamente aus Beton
Wände, Decke:	Verputzte Mauerwerkswände, Betondecke
Dach:	Holzkonstruktion als Flachdach mit Wellzementplatten eingedeckt (mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig)
Sonstiges:	Stahlblech-Schwinger, Stahlblech-Außentür und Glasbausteinfenster
Baujahr:	ca. 1981
Brutto-Grundfläche:	ca. 42,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Keine
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden, Einbauküchen und sonstiges Inventar nicht in der Wertermittlung enthalten
Nebenbauteile:	Windfang EG/Abstellraum KG in Massivbauweise.
Nebengebäude:	Gartenhütte aus Holz

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasser
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Betonsteinpflaster und Betonplatten
Sonstige Außenanlagen:	Geländeabfangungen, Freitreppen, Einfriedungen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Überwiegend Wiese und Ziersträucher

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Einfache aber wirtschaftliche Grundrissaufteilungen, keine Balkone oder Terrassen vorhanden. Insgesamt einfache Ausstattung der Wohnungen.
------------------------------	---

Die Wohnräume im Dachgeschoss sind nicht vom Teppenhaus abgetrennt, sind unbeheizt und haben überwiegend Fenster mit Einscheibenverglasung. Das Dachgeschoss ist aufgrund des einfachen Bauzustandes nach heutigen Maßstäben nur eingeschränkt bewohnbar und das Kellergeschoss ist durch altersbedingte Mängel/Schäden in der Nutzung stark eingeschränkt.

Hinsichtlich der Besonnung besteht eine ungünstige Gebäudestellung auf dem Grundstück und es ist nur ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden. Sehr großes Grundstück, dass entlang des Ratscheller Weges eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Hanglage besteht zwar eine schöne Sicht ins Oestertal, aber die Wohnlage insgesamt wird durch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Nahbereich beeinträchtigt.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag überwiegend noch dem Baujahr. Nennenswerte Verbesserungen wurden lediglich durch tlw. erneuerte Fenster erzielt.

Baulicher Zustand: Großflächige Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss. Umfangreicher Renovierungsrückstau und sonstige Mängel am Innenausbau wie Innentüren, Bodenbeläge, Wandflächen etc. Mängel/Schäden sowie umfangreicher Pflegerückstau an den Außenanlagen. Sonstige Mängel an Fassaden, Dach und Haustechnik. Teilweise Fenster mit Einscheibenverglasung und teilweise unbeheizte Räume, sodass für eine weitere Nutzung entsprechende Modernisierungen bzw. Ergänzungen erforderlich sind. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem mäßig gepflegten Bauzustand und ist in Teilbereichen technisch überaltert.

- 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. Durchgreifende Modernisierungen werden nicht vorgenommen.
- Funktionsprüfung: Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann altersbedingt und aufgrund des Leerstandes nicht in allen Bereichen unterstellt werden.
- Schädlingsbefall: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es sind asbesthaltige Baustoffe vorhanden (z.B. Dacheindeckung Garage) und großflächige Schimmelpilzbildungen sowie ein muffiger Geruch im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss.
- Sonstiges: Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten. Das Garagengebäude und der Abstellraum unter dem Windfang konnte nicht von innen besichtigt werden, es wird ein, dem äußeren Eindruck entsprechender, durchschnittlicher Bauzustand 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	= Plettenberg
Gemarkungsname	= Plettenberg
Ortsteil	= Plettenberg
Bodenrichtwert (m ²)	= 90,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

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

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein. Das Bewertungsgrundstück ist zwar deutlich breiter als das Richtwertgrundstück, aber aufgrund der günstigen Lage parallel zur öffentlichen Straße und der Möglichkeit auf dem unbebauten Grundstücksteil eine weitere Wohnbebauung durchzuführen, wird keine Wertanpassung vorgenommen.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	90,00 €/m²
Wertanpassung:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksgröße-/zuschnitt	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert		90,00 €/m²
gerundet		90,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstags-
tag und der bekannten Vergleichspreise wird der Bodenwert wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 1.520,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 1.520,00 m² * 90,00 €/m² = 136.800,00 €

BODENWERT INSGESAMT = **136.800,00 €**

GERUNDET = **137.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf den bebauten
Grundstücksteil.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 520,00 m² * 90,00 €/m² = 46.800,00 €

-anzurechnende Erschließung = 520,00 m² * 0,00 €/m² = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT = **46.800,00 €**

GERUNDET = **47.000,00 €**

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 (§ 22 ImmoWertV) bilden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den im Jahr 2012 erlassenen Sachwertrichtlinien (SachwertR).

Der Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten bezieht sich auf bundesdurchschnittliche Baukosten einschließlich Mehrwertsteuer.

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 gemäß den Sachwertrichtlinien - SW-RL und auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur.

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 1.11 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufe 2 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 725,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	725,00	€/m ²
0,00% Zu-/Abschlag	=	0,00	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	725,00	€/m ²
gerundet	=	730,00	€/m ²

Bauteil 2 - Garagengebäude

Gewählter Gebäudetyp: 14.1 Einzelgarage - Massivbauweise

Für diesen Gebäudetyp werden durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 485,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der individuellen Bauweise mit Unterkellerung werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	485,00	€/m ²
20,00% Zuschlag individuelle Bauweise	=	97,00	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	582,00	€/m ²
gerundet	=	580,00	€/m ²

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 nur ein "geringer Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung" mit einer Gesamtpunktzahl von "5,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Wohngebäude:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist über	80	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	5,00	Punkten ermittelt.

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

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

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

Restnutzungsdauer	=	25,00 Jahre
--------------------------	----------	--------------------

Garagengebäude:

Für das Garagengebäude wird aufgrund des Alters, der Bauweise und des Bauzustandes dieselbe Restnutzungsdauer wie für das Wohngebäude festgesetzt.

Restnutzungsdauer	=	25,00 Jahre
--------------------------	----------	--------------------

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Zweifamilienhaus

Brutto - Grundfläche 329,00 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 730,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus = 1,05

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 766,50 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 163,40

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.252,46 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.252,46 €/m ²	329,00 m ²	412.059,34 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 55 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 68,75 %

68,75 % von	412.059,34 €	<u>-283.290,80 €</u>
-------------	--------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 128.768,54 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 2 - Garagengebäude

Brutto - Grundfläche 42,00 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 580,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 580,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 163,40

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 947,72 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
947,72 €/m ²	42,00 m ²	39.804,24 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 35 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 58,33 %

58,33 % von	39.804,24 €	<u>-23.217,81 €</u>
-------------	-------------	---------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 16.586,43 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Windfang mit Abstellraum	2.500,00 €	
Gartenhütte	500,00 €	
insgesamt		3.000,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

keine	0,00 €	
insgesamt		0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	4.000,00 €	
befestigte Außenflächen	3.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	5.000,00 €	
Stützmauern, Einfriedungen, Sonstiges	5.000,00 €	
insgesamt		<u>17.000,00 €</u>

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten)		20.000,00 €
--	--	--------------------

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 - Zweifamilienhaus	128.768,54 €	
Bauteil 2 - Garagengebäude	16.586,43 €	
insgesamt		145.354,97 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>20.000,00 €</u>
--	--	---------------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt		165.354,97 €
---	--	---------------------

Bodenwert insgesamt		<u>136.800,00 €</u>
----------------------------	--	----------------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)		302.154,97 €
---	--	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden im Keller-
geschoss. Mängel/Schäden an Fenster und Türen, teil-
weise nur Einscheibenverglasung. Teilweise keine
Beheizung in den Räumen. Erstellen einer räumlichen
Trennung vom Treppenhaus im Dachgeschoss.
Renovierungsrückstau und sonstige Mängel/Schäden.
Insgesamt pauschal

-40.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Risikoabschlag für Grenzüberbauungen

-15.000,00 €

**SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT
GERUNDET**

247.154,97 €

247.000,00 €

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 den Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischen Kreises vom 01.01.2021.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 4,00 €/m² bis 4,40 €/m². Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete von 4,20 €/m² für marktgerecht gehalten. Für die durchgeführten wertverbessernden Maßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes und der im Gutachten angesetzten Reparaturkosten 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.

Für die Wohnräume im Dachgeschoss, die nicht als eigenständige Wohnung genutzt werden können und von den beiden Hauptwohnungen räumlich getrennt sind, wird ein Abschlag vorgenommen.

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

Wohnungen im Erd-/Obergeschoss:

Grundmiete	=	4,20 €/m ²
10% Zuschlag Modernisierungen	=	0,42 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,42 €/m ²
5% Zuschlag Wohnungsgröße	=	0,21 €/m ²
3% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,13 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,38 €/m ²
gerundet	=	5,40 €/m ²

Wohnräume im Dachgeschoss:

Grundmiete	=	4,20 €/m ²
5% Zuschlag Modernisierungen	=	0,21 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,42 €/m ²
-10% Abschlag räumliche Trennung	=	-0,42 €/m ²
3% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,13 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	4,54 €/m ²
gerundet	=	4,50 €/m ²

Pkw-Garage:

Für Garagenstellplätze werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation in der Straße und der Größe der Größe der Garage wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Garage	=	60,00 €/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 Wohnungen	=	300,00 €/jährlich je Wohneinheit
Verwaltungskosten Garage	=	40,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnungen	=	12,50 €/m ² /jährlich
Instandhaltungskosten Garage	=	100,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Zweifamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,60% mit einer Standardabweichung von 0,80% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung des hohen Alters, des Bauzustandes und der Gewerbebetriebe im nahen Umfeld einerseits, sowie des gut nutzbaren Grundstücks und der guten Marktlage für Ein- und Zweifamilienhäuser wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

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

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnung EG	59,00 m ²	5,40 €/m ²	318,60 €	3.823,20 €
Wohnung OG	58,00 m ²	5,40 €/m ²	313,20 €	3.758,40 €
Wohnräume DG	38,00 m ²	4,50 €/m ²	171,00 €	2.052,00 €
Pkw-Garage	1,00 St.	60,00 €/St.	60,00 €	720,00 €
Fläche gesamt	155,00 m ²			
Rohertrag monatlich			862,80 €	
Rohertrag jährlich				10.353,60 €

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

Bewirtschaftungskosten

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

-Verwaltungskosten

Wohnungen	2,00 St. * 300,00 €/St.	=	-600,00 €
Pkw-Garage	1,00 St. * 40,00 €/St.	=	-40,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-640,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche gesamt	155,00 m ² * 12,50 €/m ²	=	-1.937,50 €
Pkw-Garage	1,00 St. * 100,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-2.037,50 €

-Mietausfallwagnis (gem. WertR)

vom jährl. Rohertrag	10.353,60 € * 2,00 %	=	-207,07 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-207,07 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	27,86 %	-2.884,57 €
jährlicher Reinertrag			7.469,03 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

46.800,00 € * 2,60 % -1.216,80 €

Ertrag der baulichen Anlage

6.252,23 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,60 %

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Barwertfaktor 18,22

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

6.252,23 € * 18,22 113.915,63 €

Bodenwert insgesamt

136.800,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

250.715,63 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-40.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Risikoabschlag für Grenzüberbauungen

-15.000,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

195.715,63 €

GERUNDET

196.000,00 €

8.0 VERGLEICHSWERT

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

9.0 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 2022 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei einem Sachwert von ca. 212.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungszuschlag von ca. 4,0 % ermittelt. Unter Berücksichtigung des hohen Alters, des Bauzustandes und der Gewerbebetriebe im nahen Umfeld einerseits, sowie des gut nutzbaren Grundstücks und der guten Marktlage für Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits wird die durchschnittliche Marktanpassung für zutreffend gehalten:

vorläufiger Sachwert	302.154,97 €
abzüglich unbebauter Bodenwertanteil	<u>-90.000,00 €</u>
vorläufiger Verkehrswert	212.154,97 €
4,00 % Zuschlag	<u>8.486,20 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	220.641,17 €
zuzüglich unbebauter Bodenwertanteil	<u>90.000,00 €</u>
	310.641,17 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-40.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Risikoabschlag für Grenzüberbauungen	<u>-15.000,00 €</u>
--------------------------------------	---------------------

Verkehrswert insgesamt	255.641,17 €
gerundet	<u><u>256.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Ratscheller Weg 51, 58840 Plettenberg

Gemarkung: **Plettenberg**
Flur: **13**
Flurstück: **71 und 69**

wird zum Wertermittlungsstichtag **15.08.2022**

festgesetzt mit **256.000,00 €**

in Worten: **zweihundertsechsfünzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	137.000,00 €
Sachwert	=	247.000,00 €
Ertragswert	=	196.000,00 €
Verkehrswert	=	256.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	10.353,60 €
Bodenwert	=	13,23
Sachwert	=	23,86
Ertragswert	=	18,93
Verkehrswert	=	24,73

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg bestehen keine Baulasten (s. Anlage 9).

Erschließungsbeiträge:

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

Altlasten:

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

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 12).

Bergschäden

Nach Auskunft des Bezirksregierung Arnberg ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen (s. Anlage 11).

Hausgelder/Hausverwaltung

Keine bekannt.

Wirtschaftliche Einheit:

Da der Garagenanbau auf beiden Flurstücken steht, bilden diese aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit.

Einzelbewertung der Grundstücke:

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

Flurstück 69	88.000,00 €
Flurstück 71	168.000,00 €
Verkehrswert insgesamt	256.000,00 €

Lüdenscheid, den 21.09.2022

Der Sachverständige

10.0 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.