



von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel.: (02371) 91 96 880
Fax: (02371) 91 96 881
h.bermes@gutachten-bermes.de

GUTACHTEN

Nr. 23/23 vom **3. Januar 2024** **Ausfertigung 2 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) des **Wohnungseigentums Nr. 2**
mit dem **489,05 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Hönnetalstraße 146 in 58675 Hemer

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 19.09.2023

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn |
| Aktenzeichen | 031 K 008/23 des Amtsgerichts Iserlohn |
| Objekt | Wohnungseigentum , gelegen in einer Wohneigentumsanlage mit zwei Wohnungseigentümern |
| Baujahr | I, II) Haupthaus nebst Stallgebäude ca. um 1900 II, III) An-, Auf-, Umbauten o.Ä. ca. 2003 |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 6. Dezember 2023 |

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Blatt 5

- 1.1. Wertermittlungsobjekt
- 1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage
 - 1.2.1 Auftraggeber
 - 1.2.2 Zweck der Wertermittlung
 - 1.2.3 Ermittlungsstichtage
- 1.3. Ortsbesichtigung
- 1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung
 - 1.4.1 Allgemeines
 - 1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften
 - 1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen
 - 1.4.4 Literatur
 - 1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Blatt 11

- 2.1. Grundstücksbeschreibung
 - 2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit
 - 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung
 - 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten
 - 2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste
 - 2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen
 - 2.1.6 Tatsächliche Nutzung
 - 2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.
 - 2.1.8 Erschließung
 - 2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
 - 2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis
 - 2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen
 - 2.1.12 Wohnungsbindung
 - 2.1.13 Immissionen
 - 2.1.14 Kontaminationen, Altlasten
 - 2.1.15 Altbergbau
 - 2.1.16 Baumschutzsatzung
- 2.2. Baubeschreibung
 - 2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung
 - 2.2.2 Raumaufteilung
 - 2.2.3 Rohbau
 - 2.2.4 Ausbau
 - 2.2.5 Haustechnische Anlagen
 - 2.2.6 Energetische Merkmale
 - 2.2.7 Barrierefreiheit
 - 2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand
 - 2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale
 - 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 - 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.
 - 2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
 - 2.2.13 Bauliche Außenanlagen
 - 2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

| | | |
|-----------|--|----------|
| 3. | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN | Blatt 31 |
| 3.1. | Grundlagen der Wertermittlung | |
| 3.2. | Darstellung der Wertermittlungsverfahren | |
| 3.2.1 | Vergleichswertverfahren | |
| 3.2.2 | Ertragswertverfahren | |
| 3.2.3 | Sachwertverfahren | |
| 3.3. | Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale | |
| 3.3.1 | Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | |
| 3.3.2 | Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmale | |
| 3.4. | Begründung der Verfahrenswahl | |
| 4. | BODENWERTERMITTLUNG | Blatt 35 |
| 4.1. | Grundlagen | |
| 4.2. | Auswirkungen der Grund- und Bodenbeschreibung | |
| 4.3. | Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes | |
| 4.4. | Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen | |
| 4.5. | Bodenbewertung | |
| 5. | SACHWERTVERFAHREN | Blatt 38 |
| 5.1. | Wert der baulichen Anlagen | |
| 5.1.1. | Normalherstellungskosten | |
| 5.1.2. | Alterswertminderung | |
| 5.2. | Berechnung des Sachwertes des baulichen Anlagen | |
| 5.2.1 | Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten) | |
| 5.2.2 | Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen | |
| 5.2.3 | Neubauwert der baulichen Anlagen | |
| 5.2.4 | Regionalfaktor | |
| 5.2.5 | Alterswertminderungsfaktor | |
| 5.2.6 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | |
| 5.2.7 | Zeitwert der baulichen Außenanlagen | |
| 5.2.8 | Zeitwert der sonstigen Anlagen | |
| 5.2.9 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen | |
| 5.2.10 | Sachwert | |
| 6. | ERTRAGSWERTVERFAHREN | Blatt 43 |
| 7. | VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | Blatt 49 |
| 7.1. | Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert | |
| 7.2. | Vergleich über den Preis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche | |
| 7.3. | Vergleich über Ertragsfaktoren | |
| 7.4. | Berücksichtigung der Marktlage | |
| 7.5. | Verkehrswert (Marktwert) | |
| 8. | DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT | Blatt 51 |
| 9. | FOTODOKUMENTATION | |

ANLAGEN

- I Stadtplanausschnitte o.Ä. als Übersichtspläne
- II Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -
- III Überschlägliche Ermittlung der Bruttogrundflächen, ggf. des Bruttorauminhaltes
- IV Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, ggf. GFZ bzw. WGFZ)
- V Überschlägliche Ermittlung der Wohn-/ Nutzflächen
- VI Kopien von weiteren Lageplänen, Aufteilungsplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maß-, Baustoff- oder Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, da diese nicht Gegenstand des erteilten Auftrages sind und den Rahmen einer Grundstückswertermittlung deutlich überschreiten.

Grundrisszeichnungen o.Ä. entsprechen ggf. im geringen Maße bzw. nicht in allen Einzelheiten den Gegebenheiten. Dies ist für die Bewertung im Allgemeinen als höchstens unwesentlich wertbeeinflussend anzusehen.

Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht, im Gutachten wird i.A. deren uneingeschränkte Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen im Hinblick auf einen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge in Holz oder Mauerwerk, Rohrfraß in Kupferleitungen o.Ä. sowie über gesundheitsschädigende bzw. schadstoffbelastete Baumaterialien, wie z.B. Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement, wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme während der persönlich durchgeführten Besichtigung.

1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung

1.4.1 Allgemeines

Verkehrswertfeststellung für das o.g. **Wohnungseigentum WE/ ETW Nr. 2 des Aufteilungsplans** nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) unter Berücksichtigung der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

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

Der Grundstückszustand bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale), wozu insbesondere Entwicklungsstand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, tatsächliche Nutzung, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Ertragsverhältnisse, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie Art, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen einschließlich energetischer Eigenschaften und Barrierefreiheit zählen können.

Bei den Wertermittlungsverfahren werden die zum Wertermittlungsstichtag bekannten, als für die Wertermittlung erforderlich bezeichneten Daten zugrundegelegt, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichs- und Rahmenwerte. Bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip.

Zur Erfüllung des Grundsatzes der Modellkonformität sind bei Anwendung dieser erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrundeliegen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt im Verkaufsfall vergleichbaren Nutzungen mit ähnlichem Erfolg zugeführt wird.

Informationen zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden teilweise nur mündlich eingeholt. Vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes sind schriftliche Bestätigungen von der jeweils zuständigen Stelle einzuholen, da sich ggf. Änderungen ergeben haben können.

Bei der Wertermittlung werden die den Verkehrswert des Grundstücks besonders beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände - soweit sie der Sachverständigen bekannt geworden sind - berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, bauliche Außenanlagen u.Ä. werden, falls nicht anders erwähnt, unter der Voraussetzung bewertet, dass sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. als genehmigungsfähig eingestuft werden können.

1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften

in der jeweils gültigen Fassung, u.A.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) - Stand 22.12.2021

1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Hemer Blatt 8138 vom 11.07.2023
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) für Grundstücke der Stadt Hemer vom 24.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte NRW - i.M. 1:500 vom 05.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW - vom 05.10.2023
- Genehmigungsunterlagen - An- und Umbau eines Wohnhauses -; Bauschein-Nr. 00566/02 vom 14.08.2002; Rohbauabnahmeschein vom 18.08.2003; Bescheinigung über die Abschließende Fertigstellung vom 17.11.2005
- Genehmigungsunterlagen - Wohnhauserweiterung - (nicht ausgeführt); Bauschein-Nr. 164/92 vom 03.08.1992 (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren)
- Genehmigungsunterlagen - Schornsteinquerschnittsveränderungen -; Bauschein-Nr. 027/87-4142 vom 12.02.1987; Bescheinigung über die Abschließende Fertigstellung vom 23.02.1987
- Genehmigungsunterlagen - Ölzentralheizung und Heizölbehälteranlage (4 Kunststofflagerbehälter gesamt ca. 4.000 l) -; Bauschein-Nr. 482/76 vom 11.10.1976; Schlussabnahmeschein vom 23.08.1978
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hemer vom 14.08.2002, bezogen auf zwei mit den Ziffern Nr. 1 und Nr. 2 bezeichnete Wohnungen (Wohnungseigentümer)
- Teilungserklärung vom 13.11.2002 (Urkundenrolle Nr. 459/2002, Notar in Iserlohn)
- Aufteilungspläne nebst Lageplan zugehörig zur o.g. Teilungserklärung
- Fotodokumentation der Sachverständigen über Lage und Gebäudezustand

Für o.g. Dokumente wird sowohl deren Richtigkeit als auch Gültigkeit zum Bewertungsstichtag unterstellt.

1.4.4 Literatur

- Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Bundesanzeiger Verlag - Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016) - 12. Auflage
- Dröge, Gebele, Zehnter - Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 4. Auflage 2020

- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger, 3. Auflage 2017
- Kröll, Hausmann - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Holzner, Renner, Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005
- Rössler / Langner / Simon / Kleiber - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2005
- GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zu Beschaffenheit, tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen unter Auswertung der von der Sachverständigen in der Bau-/ Grundakte eingesehenen Unterlagen sowie aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.
- Eine detaillierte Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. bezüglich des Bestandes und seiner Nutzung sowie der Übereinstimmung baulicher Anlagen mit vorgelegten Bauzeichnungen u.Ä erfolgte nicht.
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.
- Es wird unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden und einschlägige technische Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) eingehalten worden sind, ggf. festgestellte Mängel ausgenommen.
- Investitionen Dritter wurden der Sachverständigen nicht bekannt.
- Das zu erstellende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für seinen angegebenen Zweck bestimmt. Aufgrund des genannten Zwecks in die Wertfindung eingegangene Besonderheiten können ggf. das Gutachten für andere Verwendungen einschränken.
Dementsprechend ist eine anderweitige Verwendung des Gutachtens nebst seiner Anlagen, Fotodokumentation o.Ä. auch auszugsweise nicht gestattet.

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1. Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit

Lage (groß- und kleinräumig) und Anbindung

- Die westfälische Stadt Hemer, gelegen südöstlich des Ruhrgebietes etwa 30 km von der Großstadt Dortmund entfernt, gehört zum Märkischen Kreis im Regierungsbezirk Arnsberg und ist in die von Tälern zergliederte Mittelgebirgslandschaft des nördlichen Sauerlandes eingebettet. Mehr als die Hälfte des 67,5 qkm umfassenden Stadtgebietes besteht aus Wald. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Märkischer Kreis weist Hemer zum Ende des Jahres 2021 rd. 33.700 Einwohner auf.
- Das zu bewertende, mit einer aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Wohneigentumsanlage bebaute Hanggrundstück befindet sich ca. 2,4 km südsüdöstlich des Innenstadtbereichs von Hemer im Stadtteil Sundwig an der öffentlichen, als L 682 ausgewiesenen Landstraße „Hönnetalstraße“.
- Bahnverbindungen bestehen ab dem Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 7,4 km) mit der RB 53 (Ardey-Bahn) über Schwerte nach Dortmund bzw. mit dem RE 16 (Ruhr-Sieg-Express) oder der RB 91 (Ruhr-Sieg-Bahn) über Letmathe nach Siegen, Hagen und Essen. Die Intercity-Linie Frankfurt-Siegen-Dortmund/Münster bietet im 2-Stunden-Takt Verbindungen ab Bahnhof Letmathe. In Hagen und Dortmund bestehen weitere Anschlüsse an das EC/IC/ICE-Schienenverkehrsnetz.
- Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt zum einen durch die Autobahn A 46, die am Autobahnkreuz Hagen von der Sauerlandlinie nach Osten abzweigt und bei Hemer ihr derzeitiges Ausbauende hat, zum anderen über die Bundesstraße B 7 (Düsseldorf - Kassel).
Bis zur Autobahnauffahrt Hemer sind es 5,7 km, zur Auffahrt Iserlohn-Seilersee ca. 6,8 km. Von dort ist über die A 46 in Richtung Westen das Autobahnkreuz Hagen A 46/45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg) zu erreichen.
- Bushaltestellen der Märkische Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) sind fußläufig erreichbar.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind in ca. 40 bis 45 Minuten (Dortmund) bzw. ca. 65 bis 80 Minuten (Münster/Osnabrück, Paderborn-Lippstadt, Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Die verkehrstechnische Anbindung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt von der im Norden gelegenen Landstraße „Hönnetalstraße“ (L 682), siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens, über eine tiefer gelegene, zur stark befahrenen Straße abgetrennte schmale Zuwegung. Diese Zuwegung beginnt ca. am Grundstück „Hönnetalstraße 140“ und endet ca. am Gewerbegrundstück „Hönnetalstraße 150“.
- Das als ostwärts gelegene Doppelhaushälfte errichtete Haupthaus (I) befindet sich nebst Eingang parallel der o.g. Zuwegung, unmittelbar an der zum Norden orientierten Grundstücksgrenze.
Die rückseitig gelegenen Anbauten (II, III) sind von der o.g. Zuwegung über zwei, zum einen parallel des Haupthauses, zum anderen im Gartenbereich gelegene, mit gesamt ca. 21 Stufen ausgestattete Außentreppen zu erreichen.

Der Haupteingang der Anbauten befindet sich an der Ostfassade des Anbaus II. Rückseitig des eingeschossigen Erkers (IIIa) sowie des Anbaus IIIb ist jeweils mit ca. einer Stufe ein Gartenausgang gegeben.

- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück in einem als Mischgebiet (Mi) geltenden Bereich.
- Die Nachbarbebauung besteht sowohl aus zweigeschossigen Wohn- als auch aus gemischt bzw. gewerblich genutzten Gebäuden.

Infrastruktur

- Hemer gilt als Industriestadt. Angepasst an die Anforderungen des Marktes können sich ihre Produkte auch international behaupten. Drahtverarbeitungsmaschinen aus Hemer sind weltweit ebenso gefragt wie wasserführende Armaturen der Firmen Grohe und Kaja sowie Bad-Design der Firma Keuco. Zudem ist es Zentrum für Sicherheits- und Katastrophenschutztechnik (ZSK), wo Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die den unterschiedlichsten Sparten der Themenbereiche „Innere Sicherheit und Katastrophenschutz“ angehören, die Möglichkeit geboten wird, sich an einem zentralen Standort anzusiedeln, um im Verbund forschend tätig zu sein.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geldinstitut, Schule, Kindergarten u.Ä. sind im Zentrum von Hemer vorhanden und haben als nicht fußläufig erreichbar zu gelten.
- Neben dem Grundbedarf ist es möglich in Hemer auch den periodischen sowie spezifischen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen zu decken. Die städtische Infrastruktur an z.B. Bildungs-, Kultur- und ärztlichen Einrichtungen ist entsprechend gut.
- Gute Bildungsvoraussetzungen bieten ein Gymnasium, eine Realschule, eine Gesamtschule, acht Grundschulen, Förderschulen für Menschen mit körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen und eine städtische Musikschule.
- Als kulturelle Einrichtung ist die Stadtbücherei zu nennen. Das Parktheater der Nachbarstadt Iserlohn ist, auch ohne eigenes Ensemble, Gastgeber sowohl für Schauspielensembles, Orchester, Einzelkünstler als auch weitere hochkarätige Künstlergruppierungen. Die Museenlandschaft ist von historischen Museen mit Information aus der Region geprägt. Auch der weitere Freizeitwert ist ansprechend. Neben Wander- und Fahrradwegen sind ein Hallen- und ein Freibad, das Geotop „Felsenmeer“ und die Tropfsteinhöhle „Heinrichshöhle“ sowie u.A. zahlreiche Sportvereine und Chöre vorhanden.
- Das bis nahe an das Stadtzentrum reichende Gebiet der ehemaligen Blücherkaserne wurde als Fläche für die Landesgartenschau 2010 genutzt.
- Nach Abschluss der Landesgartenschau dient das Gelände „Sauerland-Park“ als innerstädtisches Naherholungsrefugium bzw. Freizeitpark. Der Aussichtsturm „Jüberturm“ gilt als Wahrzeichen der Stadt, das kombinierte Hallen- und Freilichtareal „Grohe-Forum“ als Anziehungspunkt für regionale und überregionale Veranstaltungen.

Grundstücksgestaltung

- Das zu bewertende Grundstück hat in seiner groben Gestalt rechteckförmigen Zuschnitt, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 15,50 m, die Grundstückstiefe gemittelt ca. 39,50 m.

- Mit seiner Größe von gesamt 610 m² ist das Grundstück für die vorhandene Bebauung mit Doppelhaushälfte und Anbauten als geringfügig übergroß, jedoch übertief zu bezeichnen.

Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks fällt erheblich von Norden nach Süden, somit auch von Haupthaus zu Anbau III.
- Der Eingang des Haupthauses (I) ist von der gemäß Angabe öffentlichen Zuwegung über eine ca. halbhöhe, in der Gebäudehülle gelegene Stufe zu begehen. Die Anbauten (II und III) sind von der genannten Zuwegung über zwei, zum einen parallel des Haupthauses, zum anderen im Gartenbereich gelegene Außentreppen zu erreichen. Die Treppe parallel des Haupthauses umfasst ca. 11 Stufen, die die etwas tiefer im Gartenbereich gelegene ca. 10 Stufen.
- Der durch einen Teilbereich des Grundrisses „Anbau Dachgeschoss“ überdachte Haupteingang der Anbauten II und III befindet sich an der Ostfassade des Gebäudeteils IIa und hat als nahezu ebenerdig zu gelten. Hauseingangsbereich sowie die vor den Gartenausgängen gelegenen Freiflächen wurden bisher nicht befestigt. Vor den Gartenausgängen ist jeweils ca. eine Stufenhöhe anzunehmen.
- Gemäß Schnittzeichnung der Genehmigungsunterlagen befindet sich das Erdgeschoss des Haupthauses (I) auf Geländeneiveau von 247,38 m ü. NN, die Eingangsebene des Anbaus II auf 242,69 m ü. NN und das Erdgeschoss des rückseitig gelegenen Anbaus (III) auf 241,79 m ü. NN.
- Ausgehend von der Hauseingangsebene bzw. Diele des zu bewertenden Wohnungseigentums WE/ETW Nr. 2 (Anbau II) führen zwei Stufen zur tiefer gelegenen Küchenebene, von dort drei Stufen zur ebenfalls tiefer gelegenen Wohnraumebene. Von dem von der Diele erreichbaren Flur 1 ist die mit acht Stufen ausgestattete, zum höher gelegenen Flur 2 (entsprechend Kellergeschossebene des Haupthauses) führende Treppe zu erreichen.
- Vom Flur 2 der WE/ETW 2 sind zum einen die im Haupthaus gelegenen Räume „Schlafzimmer“ und mit einer Stufe der „KG-Treppenhausflur (Gemeinschaftseigentum), zum anderen über drei ansteigende, überhohe Stufen der im Anbau II gelegene Flur 3 (siehe Grundriss Anbau Dachgeschoss) zu begehen.
- Die Höhenlage des Haupthauses zu der von der öffentlichen Landstraße abzweigenden schmalen Zuwegung „Hönnetalstraße“ gilt als normal.
- Die Gartenflächen fallen nahezu gleichmäßig von dem rückseitig gelegenen Anbau III in Richtung südlicher Grundstücksgrenze.

Baugrund

- In der Bewertung wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Bodenrichtwerte oder sonstige Vergleichspreise eingeflossen ist. Weitergehende Nachforschungen, z.B. Bodenuntersuchungen hinsichtlich Art und Tragfähigkeit, Grundwasserflurabstand, Altlasten u.Ä. wurden bisher nicht veranlasst. Von der Sachverständigen werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
- Der Baugrund besteht, soweit augenscheinlich ersichtlich, aus festem und tragfähigem Boden. Bedenken wegen Grundwasser und Bergschäden bestehen nicht.

Sonstiges

- Sonstige, möglicherweise wertmindernde Beeinträchtigungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Hemer mit einer kontinuierlichen Abnahme der mit Haupt- und Nebenwohlsitz gemeldeten Menschen, bedingt durch Geburtendefizit und Wanderungsverluste, ist ausgeprägter als die allgemeine Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Bis zum Jahr 2030 sei für Hemer ein Rückgang der Bewohneranzahl um ca. 7 bis 8 %, im Bundesland Nordrhein-Westfalen um ca. 3 % zu erwarten.

Dagegen ist sowohl die derzeitige als auch die bis zum Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur der hier lebenden Menschen mit einer erheblichen Zunahme der über 65-Jährigen in etwa vergleichbar mit der von Nordrhein-Westfalen (Ende 2020: ca. 21-22 %, für 2030 prognostiziert ca. 25-27 %). Da dies mit einem gleichzeitigen Rückgang des Anteils der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verbunden ist, wird der Altenquotient (Verhältnis der über 65-Jährigen zu Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren) in den folgenden Jahren stark ansteigen von aktuell ca. 38 % auf ca. 47 %.

Die Arbeitslosenquote 2021 lag in Hemer mit ca. 7,4 % leicht über, im Märkischen Kreis mit ca. 6,9 % leicht unter dem Jahresdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (ca. 7,3 %), aber deutlich über dem bundesweiten Jahresdurchschnitt (ca. 5,7 %).

2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Grundstück liege gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Hemer im Geltungsbereich des seit dem 11.05.1979 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Für das zu bewertende Gebiet weist dieser - Gewerbliche Bauflächen - aus.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) bestehe nicht.

Das Grundstück befinde sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils geltenden Bereich. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben sei gemäß Planungsamt nach § 34 BauGB - Innenbereich - zu entscheiden.

Die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (2) entspreche einem **Mischgebiet** (Mi), vergl. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Danach wären Erweiterungen eines Objektes möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen.

Im **Schreiben des zuständigen Bauordnungsamtes vom 16.08.2023** an das Amtsgericht Iserlohn wird für das o.g., nachgefragte Objekt mitgeteilt:

- *Es bestehen keine behördlichen Bau- oder Benutzungsbeschränkungen.*
- *Beanstandungen sind nicht bekannt.*
- *Unerfüllte Auflagen bestehen nicht.*
- *Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nicht.*
- *Die oben aufgeführte Hausnummer wird bestätigt (Hönnetalstraße 146).*

2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste

Der zu bewertende Gebäudebestand ist nicht in der Denkmalschutzliste der Stadt Hemer verzeichnet.

2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung zum Wertermittlungsstichtag der Qualität „Baureifes Land“ gemäß § 3 ImmoWertV 2021 zuzuordnen.

Als „Baureifes Land“ werden gemäß Absatz 4 Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

2.1.6 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück der Wohneigentumsanlage ist zum einen straßenseitig mit einer ca. um 1900 erstellten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte (I - Haupthaus), zum anderen rückseitig mit Anbauten (II, III) bebaut.

Anbau II stellt sich unmittelbar angrenzend an die Südfassade des Haupthauses angebaut mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, Anbau III mit Erd- und teilweise Dachgeschoss dar.

Parallel der ostwärts gelegenen Grundstücksgrenze befindet sich zudem ein massives Schuppengebäude (IV).

Die gen Osten gelegene, ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtete Doppelhaushälfte (I) beinhaltet überwiegend das nicht zu bewertende Wohnungseigentum WE/ETW Nr. 1.

Im Kellergeschoss der Doppelhaushälfte sind neben den straßenseitig gelegenen Gemeinschaftsräumen „Treppenflur“ und „Heizungskeller“, in den Genehmigungsunterlagen je mit „3“ bezeichnet, die dem zu bewertenden Wohnungseigentum WE/ETW Nr. 2 zugeordneten Räume „Flur 2“ und „Schlafzimmer“ untergebracht.

Im ebenfalls ca. 1900 in massiver Bauweise erstellten, ca. 2003 erweiterten zweigeschossigen Anbau II (gemäß Angabe vormals Stallgebäude) befindet sich nunmehr im Erdgeschoss neben Hauseingangsdiele, Flur 1 und Abstellraum das Badezimmer, im Dachgeschoss die Räume „Flur 3“, Hauswirtschaftsraum „HWR“ sowie ca. zur Hälfte die als „Kind 1“ und „Kind 2“ bezeichneten Räume des zu bewertenden Wohnungseigentums WE/ETW Nr. 2.

Im ca. 2003 südlich des Gebäudeteils II erstellten zweigeschossigen Anbau (IIIa) liegen im Erdgeschoss die Räume „Küche/ Esszimmer“, im Dachgeschoss die verbleibenden Teilflächen der Kinderzimmer 1 und 2.

Im Erdgeschoss des eingeschossigen Anbaus (IIIb) ist das Wohnzimmer untergebracht.

Auf der Dachfläche des Gebäudeteils IIIb wurde eine Teilfläche von ca. 7,20 m/ 2,85 m, begehbar von den Kinderzimmern 1 und 2, mit einem Geländer zur Nutzung als Dachterrasse abgegrenzt.

In den Genehmigungsgrundrissen stellt sich die mit Bitumenbahnen und Teppichauflage o.Ä. ausgestattete Dachfläche des Gebäudeteils IIIb als begrüntes Dach dar, was bisher jedoch nicht umgesetzt wurde.

Es ist anzunehmen, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Dachterrassennutzung nicht erfolgte und somit auch nicht in die nachfolgende Bewertung eingeht.

Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.08.2002 und Teilungserklärung vom 13.11.2002 (Urkundenrolle Nr. 459/2002, Notar in Iserlohn) in die zwei Wohnungseigentümer WE Nr. 1 bis WE Nr. 2 umgewandelt wurden.

Das zu bewertende, gemäß Bestandsverzeichnis des zugehörigen Grundbuchblatts im **Erd- und Dachgeschoss des Anbaus** gelegene **Wohnungseigentum** mit dem **489,05 / 1.000-Miteigentumsanteil** an dem o.g. Grundstück wird im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet.

Gemäß Aufteilungsplan - Grundriss Kellergeschoss (Haupthaus) - sind dem Wohnungseigentum WE 2 zudem die Räume „Flur 2“ und „Schlafzimmer“ zugeordnet, siehe Anlage VI dieses Gutachtens.

In der Teilungserklärung sind Angaben zur Größe der Wohnungseigentümer nicht enthalten.

Überschlägig ermittelt wurde von der Sachverständigen für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 126 m², siehe Anlage V dieses Gutachtens, ohne Berücksichtigung der von den Kinderzimmern erreichbaren, bauordnungsrechtlich nicht als Dachterrasse genehmigten Freifläche.

Das Wohnungseigentum WE Nr. 2 sei gemäß Angabe der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümerin seit ihrem Auszug im April 2023 leer stehend bzw. ungenutzt.

Die Ausnutzung durch die aufstehende Bebauung entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,27, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,46 und wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,55.

2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Auf dem Grundstück der Wohneigentumsanlage sind weder Garagen bzw. Carports noch Kfz-Stellplatzmöglichkeiten gegeben.

2.1.8 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die mit L 682 bezeichnete Landstraße „Hönnetalstraße“ ortsüblich erschlossen.

Die Straße ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Bürgersteige sind teilweise vorhanden. Die üblichen Versorgungsleitungen sind in der Straße verlegt. Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Elektro- und Telefonanschluss. Nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes sei es an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und entwässere im Mischsystem.

In der Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch der Stadt Hemer (Bereich FD Verkehrsplanung und Straßenbau) vom 28.09.2023 wird u.A. ausgeführt:

... Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 382, grenzt an die öffentliche Erschließungsanlage „Hönnetalstraße“.

Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich im Bereich des oben genannten Grundstücks um vorhandene Straße gem. § 242 Abs. 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB zu leisten sind. ...

Ein weiterer Ausbau oder eine Verbesserung der Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) sei z.Zt. nicht geplant.

Der Kanal ist zum Wertermittlungstichtag endgültig hergestellt. Kanalanschlussgebühren gelten nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes als entrichtet.

Das Grundstück gilt den Ausführungen entsprechend als erschließungsbeitragsfrei (ebf).

2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im **Wohnungsgrundbuch** von **Hemer Blatt 8138** sind in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 8/23). Eingetragen am 04.05.2023.
- Lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 2.1.:
Über das Vermögen des Eigentümers zu 1/3 ist das **Insolvenzverfahren** eröffnet (Amtsgericht Hagen, 104 IK 64/23). Eingetragen am 11.07.2023.

2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Hemer vom 16.08.2023 an das Amtsgericht Iserlohn seien bezogen auf das nachgefragte Objekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Für die nachfolgende Bewertung wird somit unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis wertbeeinflussende Einträge zulasten des zu bewertenden Grundstücks gegeben sind.

2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. Nr. 2 sei von der an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümerin zu 2/3 bis zum April 2023 eigen genutzt gewesen. Seitdem sei es leer stehend.

Mietvertraglichen Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.12 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung besteht bei Wohnraum, dessen Errichtung mit öffentlichen Mitteln nach dem WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) gefördert worden ist. Neben konkreten Mietbedingungen unterliegt er einer festgesetzten Miethöhe, welche die Kosten, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen durch den Vermieter erforderlich sind, nicht übersteigen darf, siehe § 8 WoBindG - Kostenmiete -.

Die Dauer der Wohnungsbindung stellt sich, u.A. je nach Bundesland und Förderprogramm, unterschiedlich dar. Oftmals beträgt sie 12 bis 20 Jahre, manchmal auch mehr. Mieter einer geförderten Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Die zwei in der Wohneigentumsanlage „Hönnetalstraße 146“ gelegenen Wohnungen haben gemäß Angabe je als von den Eigentümern eigen genutzt zu gelten.

Eine bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum vorhandene Wohnungsbindung wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.13 Immissionen

In den als L 682 ausgewiesenen „Hönnetalstraße“ herrscht der für eine Landstraße übliche Durchgangsverkehr mit der hierfür entsprechenden Verkehrslärmkulisse.

Sonstige Immissionen (Geräusche, Gerüche) waren während der Ortsbesichtigung auch von gewerblichen Grundstücken herüberschallend auf dem Grundstück nicht festzustellen und wurden der Sachverständigen auch von den Beteiligten der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

2.1.14 Kontaminationen, Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster/Verdachtsflächenverzeichnis des Märkischen Kreises - Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde - vom 28.09.2023, sei das zu bewertende Grundstück z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Südosten an den Altstandort Nr. 04/0077 (ehem. Profilizieh- und Walzwerk mit Selbstverbrauchertankanlage) angrenzt.

Weiter ausgeführt wird: *... 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. ...*

Das Vorhandensein von Altlasten kann den Wert sowohl von bebauten als auch unbebauten Grundstücken erheblich mindern. Hierbei sind die Größe der geschädigten Fläche, die Art und der Inhalt der Schadstoffe, die Tiefe und Intensität der Durchsetzung sowie die Zeitdauer der Belastung maßgebend. Das Augenmerk ist jedoch nicht nur auf geschlossene Deponien oder aufgelassene Industrie- oder Gewerbestandorte zu richten, sondern

auch auf ggf. vorhandene flächenhafte, diffuse Grundstücksbelastungen, die durch sog. „schleichende“ Immissionen, z.B. Stäube u.Ä. verursacht sind.

Die Beurteilung des Risikos von Bodenverunreinigungen, z.B. Altlasten auf dem zu bewertenden Grundstück, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten und Kontaminationen wurden der Sachverständige weder mitgeteilt noch sind sie in den ausgewerteten Unterlagen enthalten.

Bei der Ortsbesichtigung waren für die Sachverständige Anhaltspunkte für Altlasten und Kontaminationen nicht erkennbar. Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen der Grad der Verunreinigung, die Sanierungsbedürftigkeit und die Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten bzw. geeignete Institute ermittelt und von dem durch die Sachverständige festgesetzten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

2.1.15 Altbergbau

Gemäß schriftlicher Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - vom 09.10.2023 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Galmei, Zinkerz, Bleierz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Oese“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld läge.

Zudem wird u.A. ausgeführt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert und in den Unterlagen Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau für den Grundstücksbereich nicht zu finden seien. Demnach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass trotz des vormaligen oberflächennahen Bergbaus in der Stadt Iserlohn bergbaubedingte Auswirkungen eher nicht zu erwarten sind. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

2.1.16 Baumschutzsatzung

Eine Baumschutzsatzung für die Gemeinde Hemer ist nicht vorhanden.

2.2. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der in der bei der Stadt archivierten Bauakte, ggf. der in der beim Amtsgericht Iserlohn gelegenen Grundakte enthaltenen Unterlagen, der Auskünfte der Stadt und der Anwesenden der Ortsbesichtigung sowie der Annahmen der Sachverständigen.

Genehmigungszeichnungen, Bauweisen, Ausstattungen u. Ä. konnten den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Die nachfolgende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Klassifizierung des Objektes.

Aufgeführt werden die augenscheinlichen und vorherrschenden Ausführungen/ Ausstattungen der Gebäude bzw. Außenanlagen. Eventuell auftretende kleinere Abweichungen in einzelnen Bereichen sind nicht als wertbeeinflussend einzustufen.

2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung

Die auf dem Grundstück der Wohneigentumsanlage straßenseitig, gen Osten orientierte, ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtete Wohnhaus-Doppelhaushälfte (I - Haupthaus) sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung ca. um 1900 worden. Gleiches gelte für den im Süden der Doppelhaushälfte angebauten, vormals eingeschossig in massiver Bauweise erstellten Stallanbau (II).

Gemäß in der Bauakte vorhandenen Genehmigungsunterlagen wurde die - Ölzentralheizung und Heizölbehälteranlage (4 Kunststofflagerbehälter gesamt ca. 4.000 l) - mit Bauschein-Nr. 482/76 vom 11.10.1976 eingebaut. Der Schlussabnahmeschein ist vom 23.08.1978. - Schornsteinquerschnittsveränderungen - erfolgten mit Bauschein-Nr. 027/87-4142 vom 12.02.1987. Die Bescheinigung über die Abschließende Fertigstellung ist vom 23.02.1987.

Die im Vereinfachten Genehmigungsverfahren im Osten der Doppelhaushälfte geplante, mit Bauschein-Nr. 164/92 vom 03.08.1992 genehmigte - Wohnhauserweiterung - wurde nicht ausgeführt.

Mit Bauschein-Nr. 00566/02 vom 14.08.2002 wurde im Süden der Doppelhaushälfte unter Einbeziehung des ehemaligen Stallanbaus der - An- und Umbau eines Wohnhauses (II, III) - genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein ist vom 18.08.2003, die Bescheinigung über die Abschließende Fertigstellung vom 17.11.2005.

Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hemer vom 14.08.2002 und Teilungserklärung Nr. 459/2002 vom 13.11.2002 wurde das bebaute Grundstück „Hönnetalstraße 146“ in gesamt zwei Miteigentumsanteile (Wohnungseigentümer WE/ETW Nr. 1 bis Nr. 2) umgewandelt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum WE Nr. 2 befindet sich überwiegend im rückseitig gelegenen, ca. 2003 mit Erd- und Dachgeschoss erstellten Wohnhausanbau (II, III). Nur die Räume „Flur 2“ und „Schlafzimmer“ der WE 2 befinden sich neben den Gemeinschaftsräumen „KG-Treppenflur“ und „Heizungskeller“ im Kellergeschoss des Haupthauses (I).

Sonstige wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen o.Ä. sowie u.A. Abnahmen bezogen auf Haupthaus und Stallanbau konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen.

2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des zu bewertenden Wohnungseigentums WE/ETW Nr. 2 stellt sich wie folgt dar:

| | |
|--------------------------|---|
| Anbau Erdgeschoss | Diele, ausgestattet mit Zugang zu Esszimmer und Flur 1; Esszimmer (zwei Stufen tiefer gelegen als Diele), je mit offenem Durchgang zu Küche und Wohnzimmer, Küche, Wohnzimmer (drei Stufen tiefer gelegen als Esszimmer) mit offenem Durchblick zur höher gelegenen Küche und Zugang zum Garten; Flur 1 mit Zugang zu der zu Flur 2 (gelegen im Haupthaus) führenden, mit acht Stufen ausgestatteten Treppe sowie zu Abstellraum und Badezimmer; Abstellraum (ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss), Badezimmer |
| Haupthaus Kellergeschoss | Flur 2 mit Zugang zu Schlafzimmer und KG-Treppenhauseflur; Schlafzimmer; KG-Treppenhauseflur (Gemeinschaftseigentum) mit Zugang zu Heizungskeller (Gemeinschaftseigentum) und zum Erdgeschoss-Haupthaus führender Treppe |
| Anbau Dachgeschoss | Flur 3, Hauswirtschaftsraum (HWR), Kinderzimmer, Kinderzimmer 2; Dachterrasse (Dacheindeckung Bitumendachbahnen mit Textilaufgabe o.Ä.), unbefestigt und bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, geht nicht in die Bewertung ein. |

Gemäß Bestandsverzeichnis des zugehörigen Grundbuchblatts und Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen wurden dem Wohnungseigentum Nr. 2 ebenso wenig wie dem nicht zu bewertenden Wohnungseigentum WE Nr. 1 Sondernutzungsrechte nicht zugeordnet.

2.2.3 Rohbau

| | Anbau |
|------------------------|--|
| Gründung, Fundamente | Beton, Stampfbeton o.Ä. |
| Außenwände | Porenbetonmauerwerk und Holzrahmenbauweise |
| Gebäudetrennwände | Porenbeton |
| Innen- bzw. Trennwände | Ständerwerk, Porenbeton |
| Decken | Holzbalkendecken |
| Schalldämmung | dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering |
| Geschosstreppen o.Ä. | acht massive Stufen vom EG-Anbau zu Flur 1 (gelegen im KG-Haupthaus) sowie drei massive überhohe Stufen zu DG-Anbau, jeweils mit keramischem Plattenbelag) |
| Dach und Dachdeckung | Flachdach in Holzkonstruktion; Bitumenabdichtung für Gründachaufbau (Gründach wurde bisher nicht umgesetzt) |
| Besondere Bauteile | Keine wertbeeinflussenden |

2.2.4 **Ausbau**

Anbau

Fassaden Mineralischer Außenputz mit Anstrich; Holzbekleidung im Dachgeschoss;
Sockel ohne Oberbelag (bisher nicht fertig gestellt)

Wohnungseigentum WE/ETW Nr. 2

Hauseingangstür Leichtmetall mit Glasfüllung, doppelt verglast
Wohnungsabschlusstür Holz furniertes Türblatt o.Ä. mit entsprechenden Zargen zum KG-Treppenflur
Fußböden keramische Plattenbeläge in Erdgeschoss-Anbau (mit Ausnahme Abstellraum) und Flur 2 (Kellergeschoss Haupthaus); Zementestrich o.Ä. in Abstellraum, Treppenhausflur Kellergeschoss Haupthaus und Heizungskeller; Teppichbahnenware im Schlafzimmer; ansonsten Laminat
Wandbehandlung Wandfliesen halbhoch, Strukturputz o.Ä. im Badezimmer; Fliesenspiegel in der Küche; ansonsten überwiegend Tapeten, Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.
Deckenuntersichten überwiegend Paneel-, Holzpaneelbekleidungen o.Ä., im Badezimmer mit Einbauleuchten; ansonsten Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.
Fenster überwiegend Holz, doppelt verglast, im Wohnzimmer mit Außenjalousien (Elektroantrieb defekt); Kunststoff, doppelt verglast, in Badezimmer und Schlafzimmer;
Innentüren Stahlgitterfenster im Heizungskeller
Holz furnierte, gesperrte Türblätter o.Ä. mit entsprechenden Zargen
Besondere Einbauten Kücheneinrichtung, Einbauschränke o.Ä. gehen im Allgemeinen nicht in die Bewertung ein.

2.2.5 **Haustechnische Anlagen**

Gasleitung Anschluss an das städtische Versorgungsnetz ist nicht vorhanden.
Elektroinstallation Versorgung durch das öffentliche Netz; Elektro-Zähler- und Sicherungskasten mit drei Stromzählern befindet sich im Treppenhausflur (I - Haupthaus Kellergeschoss)
Wasserleitung Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung
Heizung Ölzentralheizung; Fußbodenheizung in Essraum/Küche und Wohnzimmer (nicht funktionstüchtig), ansonsten überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventil, im Badezimmer zwei Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung zentral über Heizungsanlage
Wasser-/ Sanitärinstallation Küche: Spülenanschluss; Badezimmer: Badewanne, Duschwanne, WC-Spülkörper wandhängend, Waschtisch; Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
sonstige Anlagen Klingelanlage; Außenleuchten

2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis

Ein Gebäudeenergieausweis sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung bisher nicht erstellt worden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der bis zum 31.10.2020 rechtsgültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des aktuellen, seit 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist dies im Zusammenhang mit Verkauf oder Vermietung nachzuholen. Die dafür anfallenden finanziellen Ausgaben sind in den Berechnungsverfahren als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten in Abzug zu bringen.

Wärmedämmung

Dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering bezogen auf u.A. Außenwände, Bodenplatte, Dachflächen, Außentür. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Weitere energetische Gebäudeeigenschaften

Gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dürfen Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Demnach unterliegen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, der Austauschpflicht.

In der Wohneigentumsanlage sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung die Erneuerung der Ölzentralheizung ca. um 2003 im Zusammenhang mit der Erstellung des dem Wohnungseigentum WE Nr. 2 zugeordneten Anbaus erfolgt.

Eine Austauschpflicht wird daher als nicht gegeben unterstellt.

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Daches (Spitzboden) wird zumindest bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz o.Ä. im Bereich der Anbauten II und III als ausreichend unterstellt.

Eine diesbezügliche Wertminderung, welche im Allgemeinen in die Bewertungsverfahren ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - einget, ist nicht gegeben.

Den Ausführungen entsprechend ist eine **Wertminderung für energetische Merkmale** bezogen auf die nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgeschriebene Erstellung eines Energieausweises ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten (im vorliegenden Fall **anteilig rd. 200,- €**) gerechtfertigt, die im Allgemeinen pauschal unter - Besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale - in die Berechnungsverfahren eingeht.

2.2.7 Barrierefreiheit

Als barrierefrei gelten gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz - BGG (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen) - bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei sei die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Merkmale für barrierefreie bauliche Anlagen seien u.A. Eingangsrampen, Aufzüge sowie gut beleuchtete, großzügig geschnittene, mit breiten Türdurchgängen, bodengleichen Duschen o.Ä. versehene Räumlichkeiten, sodass Personen unabhängig von ihren ggf. vorhandenen Einschränkungen diese ohne fremde Hilfe betreten und verlassen sowie sich darin frei bewegen können.

Das zu bewertende Wohnungseigentum WE Nr. 2 entspricht einem ca. 2003 rückseitig an eine Doppelhaushälfte angebauten Gebäudeteil. Sein Hauseingang ist von der Straße über zwei Außentritten mit zum einen ca. elf, zum anderen ca. zehn Stufen zu begehen. Allein deswegen hat das Wohnungseigentum 2 als nicht barrierefrei zu gelten.

Fahrstuhl, Rampeneinbau, überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duschköglichkeiten o.Ä. sind nicht vorhanden.

2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand

Beurteilung des Gebäudes

Die Gebäudeteile der Wohneigentumsanlage wurden in mehreren Bauabschnitten überwiegend ca. um 1900 bzw. 2003 ortsüblich in massiver Bauweise errichtet.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Wohnhausanbaus III erfolgten neben Um- und Aufbauten Modernisierungen und Renovierungen bezogen auf Haupthaus und Anbau II.

Die Bauqualität ist den Bau-, An- und Umbaujahren entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen

Größere Modernisierungen bzw. Erneuerungen seien gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung überwiegend im Zusammenhang mit der Erstellung der Aufstockung des Anbaus II bzw. mit der Errichtung des Anbaus III im Jahr 2003 durchgeführt worden.

Neben überwiegend in Eigenleistung durchgeführten Reparaturmaßnahmen o.Ä. und allgemeinen Renovierungsmaßnahmen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen, sind u.A. die Erneuerung von Fenstern (Schlafzimmer ca. 1991, Badezimmer ca. 1998, je Kunststoff doppelt verglast) und die Erneuerung der Heizungsanlage, gelegen im Kellergeschoss des Haupthauses, ca. 2003 zu nennen.

Weitere Renovierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen bzw. werterhöhende Investitionen o.Ä. waren für die Sachverständige nicht ersichtlich und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt.

Instandhaltung, Baumängel/ Bauschäden, Hausschwamm

Das äußere Erscheinungsbild der Wohneigentumsanlage stellt sich am Haupthaus altersentsprechend mit Algenbildungen und Schmutzfahnen sowie an der verputzten Ostfassade mit Farbabbliätterungen o.Ä. dar, u.A. aufgrund von vormaligem Pflanzenbewuchs.

Auch an den Anbauten sind teilweise Algenbildungen und Schmutzfahnen, zudem an der Holzbekleidung der Südfassade des sog. Dachgeschosses Feuchtespuren vorhanden, besonders in unteren Wandbereichen.

Bodenbefestigungen sind in den Außenbereichen nicht gegeben bzw. ggf. aufgrund von Wildwuchs nicht ersichtlich.

Die als Gemeinschaftseigentum gekennzeichneten Räumlichkeiten „KG-Treppenflur“ und „Heizungskeller“ stellen sich als überwiegend noch durchschnittlich gepflegt dar. Im „Heizungskeller“ sind besonders an der giebelseitigen Außenwand Farb- und Putzabplatzungen, scheinbar im unteren Bereich bereits überarbeitet, vorhanden.

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen anteilig ca. 1.000,- €.

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum WE/ETW Nr. 2 stehen aufgrund von überwiegend nach Auszug von Bewohnern noch üblichen Benutzerspuren Renovierungsarbeiten an, die sich neben Ausbesserungsarbeiten auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen. Ansonsten sind Beanstandungen u.A. wie folgt zu benennen:

- Hauseingangsbereich sowie Gartenausgänge stellen sich mit verdichtetem Erdreich, somit ohne Bodenbefestigungen dar. Eine vom Wohnzimmer erreichbare Terrassenfläche wurde bisher nicht angelegt.
- Sockelbereiche der Anbauten sind bisher nicht fertig gestellt.
- Schwarzsimmelbildung in der Diele im unteren Bereich der Trennwand zum Abstellraum
- Erhebliche Schimmelbildung im Abstellraum, gemäß Angabe sei die Ursache nicht bekannt (ggf. aufgrund eines Wasserschadens am Waschmaschinenanschluss)
- Größere Benutzerspuren im Badezimmer im Bereich der Dusche
- Die in den Anbauten vorhandene Fußbodenheizung (Küche/Esszimmer sowie Wohnzimmer) sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung nicht funktionsfähig. Reparaturversuche durch eine Fachfirma seien bisher nicht gelungen.
- Zudem sei der Elektroantrieb der am Wohnzimmer vorhandenen Außenjalousien defekt.
- Gerissene Glasscheiben in Wohnzimmer und Kinderzimmer 2 sind auszutauschen.
- Aufgrund von erheblichen Verschmutzungen Erneuerungsbedarf des im Schlafzimmer vorhandenen Bodenbelags (bisher Teppichbahnenware)
- Im Flur 2 wurde die Deckenbekleidung parallel der Trennwand zu Anbau III entfernt.

- Keramischer Plattenbelag an der oberen Setzstufe, der zum Dachgeschoss Anbau führenden, dreistufige Treppe ist nicht mehr vorhanden.
- Die Wasserversorgungsleitung zugunsten der Küche befindet sich ausgehend vom Badezimmer auf dem Außenputz der Außenwand des Badezimmers. Um die Leitung vor dem Einfrieren zu schützen, sei der Einbau eines Kältesensors zum Schutz vor deren Einfrierung notwendig geworden. Die entsprechende Heizspirale würde bei ca. 5° in Funktion gesetzt.

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen gesamt ca. 25.000,- €.

Weitere größere Bauschäden und -mängel sowie Hausschwamm hat die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt. Kleinere Schäden sind in der Alterswertminderung enthalten.

2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale

| | |
|-----------------------------|---|
| Grundrissgestaltung | Die Grundrisse des zu bewertenden Wohnungseigentums WE Nr. 2 bieten gesamt dem Platzangebot entsprechend ausreichend gute Nutzungsmöglichkeiten für eine Familie mit ca. vier Personen. |
| Geschosshöhen, ca.-Angaben | II - EG: 2,32 m (lichte Höhe Diele 2,15 m, sonst 2,06 m); IIIa - EG: 2,77 m (lichte Höhe Küche/Ess. 2,44 m); IIIb - EG: 3,22 m (lichte Höhe Wohnzi. 2,88 m); I - KG: 3,02 m u. 2,84 m (lichte Höhe Flur 2: 2,32 m; Schlafzimmer: 2,61 m); III - DG lichte Höhen: - Flur 3: 2,09 m; HWR: zw. 1,83 m und 2,09 m (Pulldach); - Kinderzimmer: 2,12 m |
| Belichtung/ Besonnung | Die Hauptnutzflächen des Wohnungseigentums Nr. 2 werden überwiegend als ausreichend belichtet unterstellt. Fensteröffnungen sind im Osten, Süden und Westen gegeben. Die Belichtung des im Kellergeschoss des Haupthauses gelegenen Schlafzimmers hat als eingeschränkt zu gelten. Gartenflächen sind überwiegend gen Süden orientiert. |
| Sonstige Nachteile/Vorteile | Das erheblich von Norden nach Süden fallende Hanggrundstück der Wohneigentumsanlage gilt für die vorhandene Bebauung mit Doppelhaushälfte nebst Anbauten als geringfügig übergroß, jedoch übertief. Die überwiegend gen Süden orientierten Garten-, privaten Grünflächen o.Ä. weisen sowohl von der Straße als auch von der rückseitig gelegenen Wohnbebauung stark abfallendes Gelände auf. |

Garten-, Terrassennutzungen o.Ä. wurden nicht per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die Befestigung des Hauseingangsbereichs des Wohnungseigentums Nr. 2 ist bisher nicht erfolgt.
Gleiches gilt für die Anlegung von Terrassenflächen.

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Hanggrundstück der Wohneigentumsanlage nicht gegeben.

Die Geschoss- bzw. lichten Höhen sind teilweise erheblich niedriger als der heute für Wohnzwecke übliche Standard. Die im Gebäudeteil II und im Dachgeschoss des Gebäudeteils III gelegenen Geschosshöhen verfügen über als gering zu bezeichnende lichte Höhen. Gemäß der zur Verfügung stehenden Genehmigungsunterlagen wurden diese soweit ersichtlich auch bauordnungsrechtlich genehmigt. Auf telefonische Nachfrage wurde von der zuständigen Behörde der Stadt Hemer mitgeteilt, dass dementsprechend mit amtlichen Nutzungseinschränkungen im Sinne von Nutzungsuntersagungen auch für einen künftigen Eigentümer nicht zu rechnen seien dürfte.

Für die nachfolgende Bewertung wird dies unterstellt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum verfügt über drei Hauptebenen. Zudem sind im Erdgeschoss im Bereich der Trennwand zwischen Gebäudeteil II und Gebäudeteil III zwei und im Bereich der Trennwand zwischen Gebäudeteil IIIa und Gebäudeteil IIIb drei, jeweils hinab führende Stufen vorhanden.

Die drei vom Flur 2 (KG-Haupthaus) zum im Anbau gelegenen Dachgeschoss führenden Stufen sind höher als im Allgemeinen für Wohnbereiche üblich.

Die Grundrisszeichnungen bzw. Aufteilungspläne entsprechen vereinzelt nicht den Gegebenheiten. Als größere Änderung ist zu nennen, dass in Esszimmer und Kinderzimmer 2 gen Norden orientierte Fenster nicht gegeben sind.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird u.A. dies als nicht bzw. höchstens unwesentlich wertbeeinflussend gewertet, da unterstellt wird, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudeteile sowie ihre Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. sie nach Durchführung der üblichen Genehmigungsverfahren als genehmigungsfähig gelten können.

Die bestehende Wohneigentumsanlage wurde gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung bisher ausschließlich familienintern genutzt.

Somit werde auch die WEG-Verwaltung familienintern durchgeführt. Eine professionelle WEG-Verwaltung sei nicht beauftragt worden.

Jährliche Nebenkostenabrechnungen und Wirtschaftspläne würden nicht gefertigt, eine Instandhaltungsrücklage nicht angespart.

Zur Deckung der Kosten von ggf. notwendigen Instandsetzungs-, Instandhaltungsmaßnahmen o.Ä. am Gemeinschaftseigentum würden somit Sonderzahlungen anteilig in Höhe der Miteigentumsanteile der Wohneigentumsanlage notwendig.

Den Ausführungen entsprechend ist in den Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Wertminderung für sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä. an dieser Stelle nicht anzusetzen.

2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die nachfolgenden Erläuterungen sind § 4 Abs. 1, 2, 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Das Alter ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr einer baulichen Anlage.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Hierbei können die individuellen Gegebenheiten, wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Wohneigentumsanlage wurde in mehreren Bauabschnitten, überwiegend um ca. 1900 und ca. 2003 in massiver Bauweise errichtet. Die Bauqualität ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** (GND) richtet sich nach der Gebäudeart des zu bewertenden Objektes. Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt sie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung jeweils **80 Jahre**.

Das **Alter der baulichen Anlagen** beträgt bezogen auf das **Haupthaus (I) weit mehr als 80 Jahre**, bezogen auf den **Anbau III ca. 20 Jahre**.

Wertrelevante Modernisierungen seien am Haupthaus vereinzelt erfolgt. Diese haben jedoch als eher überwiegend im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt zu gelten.

Unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des allgemeinen baulichen Zustands unter Berücksichtigung vorgenommener Modernisierungen sowie der nach Anlage 2 Nr. 1 zur ImmoWertV 2021 ggf. ermittelten Modernisierungspunktzahl erachtet die Sachverständige eine **modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rd. 40 Jahren** als angemessen.

2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.

Baumängel sind Fehler, die einer baulichen Anlage in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung.

Bauschäden sind dagegen auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die bei einer Ortsbesichtigung ausschließlich zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme festgestellten Baumängel und Bauschäden werden durch Abzug der zu ihrer Beseitigung notwendigen Kosten nur überschläglich geschätzt und gehen unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Wertermittlungsverfahren ein..

Zu einer evtl. gewünschten, differenzierenden Bauschadensbegutachtung ist ein hierfür geeigneter Sachverständiger zu beauftragen.

Die überschläglich ermittelten, als angemessen erscheinenden Beseitigungskosten werden nicht in voller Höhe angesetzt, sondern es wird nur der um die Alterswertminderung verminderte Anteil der Kosten in Abzug gebracht, da die erneuerten Bauteile mit dem Gebäude zwangsläufig eine Einheit bilden. Der Wertanteil entspricht nicht dem Kostenansatz zur Mängelbeseitigung.

Gleiches gilt bei augenscheinlich vorhandenem Instandhaltungsstau. Erforderliche Renovierungsarbeiten werden durch Abzug der zu erwartenden Kosten berücksichtigt, deren erforderlichen Aufwendungen werden auch hier nur überschläglich geschätzt.

2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Neben Energetischen Merkmalen und Baumängel/ Bauschäden sind ggf. auch sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge o.Ä. liegen nicht vor.

Verbesserungen in der Ausstattung werden in dem Maße berücksichtigt, als sie zu einer Werterhöhung des Gebäudes führen. Sie sind üblicherweise bereits bei der Bemessung der Normalherstellungskosten in € / m² Brutto-Grundfläche (BGF) eingegangen.

2.2.13 Bauliche Außenanlagen

| | |
|--------------------------|---|
| Entwässerung | Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal; das Grundstück entwässert im Mischsystem. |
| Versorgungseinrichtungen | Wasser, Strom und Telefon |
| Bodenbefestigungen | keine Wert beeinflussenden |

| | |
|----------------------|--|
| Einfriedungen | straßenseitig: Stahlzaun mit verzinktem Stahltörchen zur zum rückseitigen Grundstücksteil hinab führenden Außentreppe sowie in einer Holzkonstruktion aufs Gelände errichtete Plattform für Mülleimer (gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung); ansonsten überwiegend Maschendraht-, Stahlgitterzäune o.Ä., vereinzelt Holzlamellenzaunelemente o.Ä.; teilweise Betonpflanzsteine zur Stützung des Geländes |
| Gärtnerische Anlagen | Wiese, Bodendecker, Nadelholzgewächse, Sträucher und sonstige heimische Gewächse im Wildwuchs |
| Sonstige Anlagen | Außentreppeanlagen mit ca. zehn Betonstufen und ca. elf mit Pflaster o.Ä. befestigten Stufen; Überdachung in leichter Konstruktion im Süden des Badezimmers |

2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

| | |
|-------------------------------------|--|
| Garagen, Carports o.Ä. Sonstiges | Keine Das Schuppengebäude (IV) wurde in der Teilungserklärung nicht per Sondernutzungsrecht o.Ä. zugeordnet, somit auch nicht dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2, sodass es nicht in die nachfolgende Bewertung eingeht. |
|-------------------------------------|--|

3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

3.1. Grundlagen der Wertermittlung

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) angewandt.

Gemäß § 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für die Wertermittlung sowohl bebauter als auch unbebauter Grundstücke, wenn eine ausreichende Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, vorliegt.

Ermittlung des Vergleichswertes (§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für deren Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen entsprechend § 9 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Werter-

mittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise sind zudem um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen, siehe § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkaufswert. Allerdings setzt es das Vorhandensein von Kaufpreisen von Grundstücken, Wohnungseigentum o.Ä., die hinsichtlich Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart und -nutzung mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können, voraus.

Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder geeigneten Bodenrichtwerten nicht zur Verfügung, kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021 ff.) ist bei solchen Grundstücken heranzuziehen, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird die Wertbeurteilung im Wesentlichen durch den marktüblich erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt.

Käufer eines derartigen Objektes stellen den Renditegedanken in den Vordergrund. Sie sind in der Regel an einer angemessenen Verzinsung des von ihnen investierten Kapitals interessiert.

Als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes kann das Ertragswertverfahren u.A. für nachfolgend aufgeführte Grundstücke angesehen werden: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, die üblicherweise vermietet werden (z.B. Bürohäuser, Ladengeschäfte), gemischt genutzte Grundstücke, die teils zu Wohnzwecken, teils zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, Wohnungs-/ Teileigentum.

3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV 2021 ff.) wird überwiegend angewendet, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen, sondern der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert bzw. Substanzwert von maßgebender Bedeutung ist.

Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

3.3.1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftzinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

In § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird ausgeführt:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Abs. 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021)

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur als baldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.4. Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich im Allgemeinen nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Anzahl an in Art und Nutzung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken sowie den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Für das zu bewertende Objekt liegt keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren, zeitnahen Kaufpreisen vor.

Das Vergleichswertverfahren kann aus diesem Grunde für dieses Objekt nicht angewendet werden.

Der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für das o.g. Wohnungseigentum wird der Grundstücksart und obigen Ausführungen entsprechend das Ertragswertverfahren zu Grunde gelegt.

Der Sachwert wird als zweites Verfahren lediglich grob pauschalisiert zur Ergebnisstützung ermittelt.

4. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

4.1. Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 ImmoWertV 2021 Abs. 2 verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Quadratmeter Grund und Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und werden von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Abweichungen in wertbeeinflussenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe sowie Beeinträchtigung durch außergewöhnliche starke Immissionen o.Ä., sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Richtwertkarte für Grundstücke der Gemeinde Iserlohn (Stand 01.01.2023) enthält für den Auswertungszeitraum 01.01.-31.12.2022 für vergleichbare Grundstücke benachbarter Lage folgende Eintragung:

$$\frac{120,-}{\text{Mi II o 20/30}} \quad \text{Lage: Hönnetalstraße}$$

Der Richtwert von 120,- € / m² wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Mischgebiet mit II-geschossiger Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 20 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von 600 m².

4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaute Lage ist als mäßig und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen.

Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert wird für die bebaute Grundstücksfläche somit zunächst unterstellt.

Das Grundstück der Wohneigentumsanlage ist in etwa so groß wie das fiktive Bodenrichtwertgrundstück:

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|---|--------------------|
| Flurstück 382, i.M. | ca. 15,50 m x 39,50 m | = | 610 m ² |
| Bodenrichtwertgrundstück | ca. 20,00 m x 30,00 m | = | 600 m ² |

Erfahrungsgemäß ist es bei gut geschnittenen bzw. gut nutzbaren Wohnhausgrundstücken i.A. nur bedingt üblich, einen Wertzuschlag für kleinere bzw. Wertabschlag für größere Grundstücke zu erheben, wenn sich Frontbreiten und Grundstückslängen in etwa in der Größenordnung für Wohngrundstücke bewegen.

Das Grundstück der Wohneigentumsanlage ist im vorliegenden Fall bedingt durch seine eingeschränkte Breite (ca. 15,50 m statt 20 m) mit gemittelt rd. 39,50 m erheblich tiefer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück.

Bei Übergrößen, besonders aber bei nennenswerten Übertiefen sowie ungünstigen Grundstückszuschnitten lassen sich Abschläge und somit ein geringerer Wertansatz für das Gesamtgrundstück begründen.

Ausgehend von einer für die vorhandene Bebauung als ausreichend geltende Grundstückstiefe von ca. 35,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, die mit dem vollen Bodenrichtwert in die Bewertung eingeht, resultiert eine als Hinterland, Gartenland o.Ä. zu bezeichnende Fläche von rd. 4,50 m auf 15,50 m, entsprechend rd. 70 m².

Hinter-, Vorder- bzw. Gartenland als nicht erforderliche Freifläche o.Ä. geht im Allgemeinen mit ca. 10 % bis 30 % des Bodenwertes in die Bewertung eines Grundstücks ein. Hierbei sind neben Zuschnitt, Gesamtgröße und Gesamttiefe des zu bewertenden Grundstücks sowie die Größe der Hinter-, Vorder- bzw. Gartenlandfläche zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden für die als Gartenland o.Ä. genutzte Fläche ca. 30 % des Bodenrichtwerts als angemessen erachtet.

Den Ausführungen entsprechend ist bezogen auf das Flurstück 382 eine Grundstücksfläche von ca. 540 m² der volle Bodenrichtwert in Höhe von 120,- € / m² anzusetzen. Die weitere Grundstücksfläche geht mit ca. 30 % des Bodenrichtwertes, entsprechend rd. 35,- € / m² unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Bewertung ein.

4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohngrundstücke, Wohnungseigentümer o.Ä. ist im Allgemeinen gegeben.

Jedoch ist sowohl in Hemer als auch im weiteren Märkischen Kreis aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden Wohnungseigentümern nunmehr ein allmählicher Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

Der Bodenrichtwert berücksichtigt bereits die Lage in einem Mischgebiet an der öffentlichen Straße „Hönnetalstraße“.

Zeitbedingte Wertänderungen des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag werden als nicht gegeben unterstellt.

4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen

Die in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts vorhandenen Eintragungen von Zwangsversteigerungs- und Insolvenzvermerken gelten im Allgemeinen als nicht Verkehrswert beeinflussend und gehen somit nicht weiter in die Bewertung ein.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis seien gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Hemer an das Amtsgericht Iserlohn vom 16.08.2023 nicht vorhanden.

4.5. Bodenbewertung

Bodenwert des Wohnungseigentums WE/ETW Nr. 2

rentierend - Teilfläche $540 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ €} \times 489,05 / 1.000 = 31.690,- \text{ €}$

Hinterland - Teilfläche $70 \text{ m}^2 \times 35,- \text{ €} \times 489,05 / 1.000 = \underline{1.198,- \text{ €}}$

32.888,- €

Der zum Vergleich herangezogene Richtwert ist ein erschließungsbeitragsfreier Wert, daher sind Erschließungskosten nicht mehr zu berücksichtigen.

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 2, ebf rd. 33.000,- €

5. SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Hierbei ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor, der der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit nicht bereits anderweitig erfasst, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, welche vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden und das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angeben, zu berücksichtigen.

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021 ergibt sich im Allgemeinen der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Ansonsten kann nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.1. Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Gebäudestandard sowie ggf. Korrekturfaktoren nach durchschnittlichen, gewöhnlichen Herstellungskosten je m² Brutto-Grundfläche (BGF), üblicherweise nach DIN 277 ermittelt, abzuleiten. Dies erfolgt in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010).

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Baunebenkosten (BNK), u.A. Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung, sind bereits prozentual in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

5.1.1 Normalherstellungskosten (in Anlehnung an die NHK 2010)

| | | |
|--|---|--|
| I) Doppelhaushälften/ Reihenhäuser, Standardstufe rd. 1,9 - KG, EG, OG, DG voll ausgebaut Angemessener Kostenkennwert, gemittelt | rd. | 685,- € / m ² |
| II) und IIIa) Flachdachbau, Standardstufe rd. 3,0 - EG, DG Angemessener Kostenkennwert, gemittelt | rd. | 940,- € / m ² |
| IIIb) Flachdachbau, Standardstufe rd. 3,0 - EG Angemessener Kostenkennwert, gemittelt | rd. | 1.105,- € / m ² |
| Korrekturfaktoren zu I bis III) Zu- bzw. Abschläge, entfällt | | ./. |
| Preisindex für Wohngebäude in Deutschland 2010 = 100 ⇒ letzte Veröffentlichung Aug. 2023 (2015 = 100), prozentuale Anpassung auf 2010 = 100, ca. | = | 1,782 |
| Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für | I) II, IIIa) IIIb) | rd. 1.220,- € / m² rd. 1.675,- € / m² rd. 1.970,- € / m² |

5.1.2 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aufgrund von Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe erfahren.

Für deren Festsetzung ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht.

Bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von gemittelt rd. 40 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,50**.

5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen

5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

Die Brutto-Grundflächen wurden, auch anteilig, in Anlage III dieses Gutachtens ermittelt.

| | | | | | |
|-------|-----------|--------------------------|-------------|---|---------------------------------|
| I) | Haupthaus | rd. 133,5 m ² | x 1.220,- € | = | 162.870,- € |
| II) | Anbau | rd. 28,0 m ² | x 1.675,- € | = | 46.900,- € |
| IIIa) | Anbau | rd. 21,5 m ² | x 1.675,- € | = | 36.013,- € |
| IIIb) | Anbau | rd. 16,0 m ² | x 1.970,- € | = | <u>31.520,- €</u> = 277.303,- € |

5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile / Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen

pauschaler Zuschlag entfällt,
ansonsten in den Herstellungskosten enthalten, anteilig rd. + --,- €

5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen 277.303,- €

5.2.4 Regionalfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor nicht ausgewertet. Die regionale Anpassung wird als komplett in dem unter Ziffer 5.2.10 aufgeführten Sachwertfaktor enthalten unterstellt, daraus folgt x 1,00

5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von ca. 80 und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) von ca. 40 Jahren entspricht der Alterswertminderungsfaktor 0,50, daraus folgt x 0,50

5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **138.651,- €**

Übertrag 138.651,- €

5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen pauschale Zuschläge von ca. 2 - 4 %, für aufwendige Anlagen bis ggf. ca. 8 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.

Im vorliegenden Fall werden ca. 5 % angesetzt, pauschal rd. + 7.000,- €

Pauschaler Zuschlag für Sonstiges entfällt + --,- €

5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Keine, pauschaler Zuschlag entfällt + --,- €

5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen 145.651,- €

5.2.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend) gemäß Ziffer 4.5. **32.000,- €**

Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen gemäß Ziffer 5.2.9 + **145.651,- €**

Vorläufiger Sachwert 177.651,- €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, herausgegeben vom Gutachterausschuss Märkischer Kreis, werden Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen o.Ä. nicht, für Doppelhaushälften o.Ä. wie folgt veröffentlicht:

Vorläufige Sachwerte -

225.000,- €: 1,10 / 250.000,- €: 1,09 / 275.000,- €: 1,06

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund Nutzung, Baujahr und Lage ein Sachwertfaktor in Höhe von ca. 0,95 als angemessen erachtet, daraus folgt ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd. - 9.000,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 168.651,- €

Übertrag 168.651,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-----|--------------------|
| Pauschaler Zuschlag für Hinterland o.Ä., anteilig rd. | + | 1.000,- € |
| Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag | - | --,- € |
| Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale, anteilig rd. | - | 200,- € |
| Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä. | | |
| Gemeinschaftseigentum, anteilig rd. | - | 1.000,- € |
| Wohnungseigentum, pauschal rd. | - | 25.000,- € |
| Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale | -/+ | <u> --,- €</u> |
| | | 143.451,- € |

Sachwert **rd. 143.000,- €**

6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens wird gemäß § 27 ImmoWertV 2021 der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Ausgangsgröße ist der für eine nachhaltige Nutzung marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten), dessen Basis in der Regel die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ist.

Der Jahresreinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu vermindern und mit dem Barwertfaktor (in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) zu kapitalisieren. Bodenwert sowie Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen führen zum vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren oder das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird gemäß § 28 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird gemäß § 29 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Soweit Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf Grundlage unterschiedlich periodischer Erträge ermittelt werden.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann gemäß § 30 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf dem Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert wird im vorliegenden Fall auf Grundlage des „Allgemeinen Ertragswertverfahrens“ ermittelt. Hierfür sind die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten, zu beurteilen. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu vermindern, der resultierende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen auf Grundlage von Barwertfaktoren über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Reinertragsanteils des Bodens sind Teilflächen des Grundstücks, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt und/ oder selbstständig genutzt und verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Sowohl für die Verzinsung des „rentierlichen“ Bodenwertes als auch für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der Liegenschaftszinssatz (LZS) zugrunde zu legen.

6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Im Gutachten werden zur Bewertung die von der Sachverständigen, ggf. auch unter Berücksichtigung von in Plan- oder sonstigen Unterlagen dargelegten Gebäude- bzw. Raummaßen o.Ä., überschläglich ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zugrunde gelegt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum WE Nr. 2 wurde gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung bis ca. April 2023 von der der Eigentümerin zu 2/3 eigen genutzt.

Mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

6.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen des zu bewertenden Objektes.

Bei seiner Ermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge, nicht zwingend die tatsächlichen Erträge anzusetzen.

6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge

Der aktuelle **Mietspiegel** für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum **des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.12.2023)** gibt als monatliche Mietbasis Werte an für Wohnraum verschiedener Baujahrsklassen in einfacher, mittlerer und guter Wohnlage, ggf. zuzügl. Zuschlag je nach Baujahrsklasse von 0,25 € bis 0,30 € für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte.

Die Angaben in €/ m² Wohnfläche beziehen sich auf folgenden Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 m²
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Je nach Ausstattung können prozentuale Zuschläge bzw. Abschläge vorgenommen werden. Bei Wohnungen mit einer Größe von bis zu 45 m² bzw. vorhandenem Gäste-WC ist es z.B. gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um 5 % bzw. 4 bis 8 % zu überschreiten, bei Wohnungen über 100 m² ist regelmäßig ein Abschlag von 5 %, über 120 m² einer in Höhe von ca. 10 % vorzunehmen.

Nach wertverbessernden Maßnahmen ist es gerechtfertigt, das Objekt in eine „höhere“ Baujahrsklasse einzustufen.

Folgende Angaben werden in dem o.g. Mietspiegel u.A. genannt:

| | | | |
|-------------------|-------------|-------------------|---|
| Wohnungen Baujahr | 1977 - 1985 | einfache Wohnlage | 5,24 bis 5,67 €/ m ² Mittelwert: 5,46 € |
| Wohnungen Baujahr | 2002 - 2010 | einfache Wohnlage | 6,21 bis 6,63 €/ m ² Mittelwert: 6,42 € |

Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Für die nachfolgende Bewertung wird für die in den Anbauten gelegenen, als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zunächst ein Mietansatz in Höhe von pauschal rd. 6,25 €/ m² zugrunde gelegt.

Für die mit geringer lichter Höhe ausgestatteten Flächen wird ein Abschlag zum Mietansatz in Höhe von ca. 10 %, für die im Kellergeschoss des Haupthauses gelegenen Flächen einer in Höhe von ca. 15 % erhoben.

Ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % ist für die Größe der Wohnfläche über 120 m² anzusetzen. Für das Vorhandensein von Dusche und Badewanne getrennt voneinander ist ein Zuschlag in Höhe von ca. 2 %, für das Vorhandensein einer Gartenfläche einer in Höhe von 5 % gerechtfertigt.

Daraus resultiert ein Wertabschlag in Höhe von pauschal ca. 3 %.

6.5. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu zählen die Verwaltungskosten, welche die Kosten von zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die von Aufsicht und Geschäftsführung sowie die den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit umfassen, die Instandhaltungskosten, welche im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen, das Mietausfallwagnis, welches das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen umfasst einschließlich des Risikos von uneinbringlichen Zahlungsrückständen, uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung o.Ä., sowie die Betriebskosten im Sinne des §556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB.

Die durch Umlagen zu deckenden Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - werden sie als umlagefähige Nebenkosten komplett auf die Mieter umgelegt und voll von diesen getragen.

Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnungen werden in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. zweite Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, zur Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen gilt die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004.

Das Mietausfallwagnis wird bei der vorliegenden Nutzung mit 2 % angesetzt.

6.6. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Grundstücksart und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen und wird vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 33 ImmoWertV 2021 ist er auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt anzupassen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz).

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis werden zur Anwendung im Ertragswertverfahren **Liegenschaftszinssätze** basierend auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2021 (gesamt 130) für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen nebst Standardabweichung wie folgt genannt:

| <u>LZS</u> | <u>Ø WF/NF</u> | <u>Ø KP m² WF/NF</u> | <u>Ø Bew.-Ko.</u> | <u>Ø Miete</u> | <u>Ø RND</u> |
|------------|----------------|----------------------|-------------------|----------------|--------------|
| 2,7 % | 81 m² | 1.453,- € | 25 % | 5,90 € | 45 Jahre |
| ± 0,8 | ± 25 | ± 368 | ± 4 | ± 0,7 | ± 9 |

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Die angewendeten Verfahren führen zu folgenden Werten:

Sachwert: rd. 143.000,- € / Ertragswert: rd. 137.000,- €

Die ermittelten Werte bewegen sich in einer noch vergleichbaren Größenordnung.

7.2. Vergleich über den Preis pro m² - Wohn-/ Nutzfläche

Sachwert: 143.000,- € : ca. 126 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.135,- € / m²
Ertragswert: 137.000,- € : ca. 126 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.087,- € / m²

7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren

Seriöse Makler gehen bei der Ermittlung von Verkaufspreisen i. d. R. nach einer Überschlagsformel vor, wonach der Rohertrag eines Objektes mit einem Faktor multipliziert den Wert des Objektes ergibt. Der o.g. Faktor gibt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (= Netto-Kaltmiete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses hat Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum nicht veröffentlicht.

Der ermittelte Ertragswert entspricht rd. dem 16,1 - fachen des Jahresrohertrages.

7.4. Berücksichtigung der Marktlage

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Märkischen Kreis (ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn), herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, werden für das Berichtsjahr 2022 Durchschnittspreise für den **Weiterverkauf von Eigentumswohnungen** mit einfachem Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht in der Baujahrsklasse 1975 - 1994 (76 Kauffälle) wie folgt angegeben:

| | <u>Bodenwert</u> | <u>Baujahr</u> | <u>Wohnfläche</u> | <u>norm. Gesamtkaufpreis</u> | <u>Kaufpreis</u> |
|----------|------------------|----------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| Mittel - | 123,- € | 1985 | 82 m ² | 93.620,- € | 1.399,- € / m ² |
| Min - | 31,- € | 1975 | 41 m ² | 47.500,- € | 973,- € / m ² |
| Max - | 185,- € | 1994 | 200 m ² | 311.000,- € | 2.056,- € / m ² |

Weiter ausgeführt wird, dass es sich bei der Auflistung um eine Zusammenfassung von Kaufpreisen zu „Durchschnittspreisen“ handele. Der Einfluss wertrelevanter Merkmale, wie z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage etc., sei nicht untersucht worden. Es seien lediglich Normierungselemente mit angegeben. Daher eigneten sich diese Durchschnittspreise nicht für konkrete Wertermittlungen.

Neben „Durchschnittspreisen“ werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis auch teilweise Immobilienrichtwerte veröffentlicht.

Für den Teilmarkt - Unvermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) in Hemer in mittlerer Wohnlage, Baujahr 1970, Wohnfläche 56 bis 85 m², mittlerer bis gehobener Gebäudestandard, Modernisierungstyp baujahrstypisch (nicht modernisiert) - entspricht der zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Immobilienrichtwert 1.250,- € / m² / Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der ebenfalls veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich für das angefragte Objekt ein angepasster Immobilienrichtwert von 1.150,- € / m² Wohnfläche, somit ein grober Vergleichswert in Höhe von ca. 145.000,- €.

Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbaren Wohnungseigentümern in der Nachbarschaft des zu bewertenden Objektes ist nicht bekannt.

Sowohl in Hemer als auch im weiteren Märkischen Kreis ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage nach regelmäßig steigender Nachfrage an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnendem Wohnungseigentum bei rückläufigem Angebot ein nunmehr allmählicher Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem vorliegenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein Objekt, bei dem neben der Eigennutzung auch Renditeüberlegungen des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund stehen.

Als Bewertungsgrundlage wird daher entsprechend der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten der Ertragswert berücksichtigt und zur Verkehrswertbestimmung herangezogen.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Allerdings führen ermittelte Sach-/ Ertragswerte nicht zwangsläufig zum Verkehrswert von Liegenschaften.

Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt für ein Wohnungseigentum mit fehlender Instandhaltungsgesamtrücklage ein **Wertabschlag in Höhe von ca. 5 %** gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes, dem Vorbehalt, dass größere als die genannten Baumängel, Bauschäden o.Ä. nicht vorhanden sind, die Angaben der Anwesenden der Ortsbesichtigung und die Annahmen der Sachverständigen den Gegebenheiten entsprechen sowie aufgrund der sonstigen dargelegten Begründungen bewerte ich den Verkehrswert für das o.g., im Erd- und Dachgeschoss des Anbaus gelegene Wohnungseigentum, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans, gelegen in der Wohneigentumsanlage

Hönnetalstraße 146 in 58675 Hemer

zum Wertermittlungsstichtag 6. Dezember 2023 mit

130.000,- €

(in Worten: einhundertdreißigtausend EURO).

8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Das Gutachten umfasst 51 Blatt, 24 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 48 Aufnahmen und 6 Anlagen mit gesamt 20 Blatt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung, auch einzelner Teile des Gutachtens, ist nicht gestattet.

Iserlohn, 3. Januar 2024

Dipl.-Ing. Heike Bermes

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

