



DIPL.-ING. UND ARCHITEKT

von der südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon 02374 – 915026
Telefax 02374 – 915027

inhaber@architekt-sternberg.de
www.architekt-sternberg.de
Seite 1

Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

eines 1/2-Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück

- Lage** : Urbecker Str. 11a
58675 Hemer
- Gutachten-Nummer** : WG 738-22
- Zweck des Gutachtens** : Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch - BauGB)
in einem Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die
Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Miteigentümer** : XXX
XXX zu 1/2- Anteil
- Objektart** : Einfamilien-Reihenmittelhaus
- Bewertungsstichtag** : 6. September 2022
- Qualitätsstichtag** : 6. September 2022
- Auftraggeber** : Beschluss vom 29.04.2022
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn
- Geschäfts-Nr.** : 31 K 8 / 22

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen
Ortsbesichtigung
Grundbuch / Kataster
Objektbezogene Arbeitsunterlagen
Literatur / Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

2 Grundstücksbeschreibung

Ortscharakter / Kleinräumige Lage
Demographie / Entfernungen
Planungsrechtliche Ausweisung
Zuschnitt / Beschaffenheit
Erschließung / Entwicklungszustand
Lasten und Beschränkungen / Baulasten
Altlasten, Bergschäden, Denkmalschutz, Baumschutz

3 Gebäudebeschreibung

A. Objektbeschreibung
B. Rohbau
C. Ausbau
D. Haustechnik
E. Besonderheiten
F. Beurteilung
G. Außenanlagen

4 Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)
B. Brutto-Grundfläche (BGF)
C. Wertrelevante GRZ und GFZ

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert

6 Sachwertberechnung

A. Gebäudewert
B. Sachwert

7 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

8 Rechte und Belastungen

- A. Mischwasserkanalrecht
- B. Zwangsversteigerungsvermerk
- C. Zwangsversteigerungsvermerk

9 Verkehrswert

- Grundsätze, Wahl des Ermittlungsverfahrens
- Ausgangswert
- Abschließende Beurteilung
- Verkehrswert nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

Anlagen

- Anlage 0 Übersichtsplan
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7 Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
- Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Anlage 11 Auszug Bodenrichtwertinformationssystem
- Anlage 12 Bewilligung vom 19.10.2006
- Anlage 13 Fotos

1. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen

: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den vertraglichen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung auch ausschnittsweise ist nicht gestattet. Die vertragliche oder vertragsähnliche Haftung für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - ist gegenüber dem Auftraggeber und auch gegenüber Dritten im Schutzbereich des Vertrages oder des Gutachtens oder gegenüber anderen Dritten - auch im Wege der Abtretung - beschränkt auf eine mangelhafte Ausarbeitung oder auf unerlaubte Handlungen die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Gleiches gilt für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

Dieses Wertgutachten ist in der europäischen Einheitswährung Euro (€) verfasst. Alle verwendeten und dem Gutachten zu Grunde liegenden Geldwerte die nur in Deutsche Mark (DM) vorlagen, wurden mit dem amtlichen Umrechnungsfaktor von 1,95583 auf Euro umgerechnet und ggf. kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Gegebenheiten wurden tlw. auch nur mündlich eingeholt. Es wird daher darauf hingewiesen, derartige Gegebenheiten von den zuständigen Stellen schriftlich bestätigen zu lassen, da sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben könnten.

Dieses Wertgutachten ist ausschließlich für die Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertermittlung verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt worden sind.

Ortsbesichtigung

: 20.07.2022	15.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	15.02 Uhr	Beginn der 1. Besichtigung
	15.20 Uhr	Ende der 1. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen nur von außen besichtigt werden.

06.09.2022	12.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	12.02 Uhr	Beginn der 2. Besichtigung
	12.35 Uhr	Ende der 2. Besichtigung

Dabei wurde das Anwesen nochmals von außen, sowie das Gebäude auch von innen besichtigt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in der Anlage zu diesem Gutachten befindlichen Bauzeichnungen bzw. Aufmaß-Skizzen nicht in allen Einzelheiten den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisszustand wiedergeben.

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den Zustand bei den beiden Ortsbesichtigungen.

Teilnehmer

: Bei der 1. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Bei der 2. Besichtigung waren anwesend:

Herr XXX, Miteigentümer, nicht die ganze Zeit
Frau XXX, Miteigentümerin, nicht die ganze Zeit
Der Sachverständige

Grundbuch

: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 9199

Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
Hemer	31	627	Gebäude- und Freifläche, Urbecker Straße 11a	171,00	qm
insgesamt:				171,00	qm

**Objektbezogene
Arbeitsunterlagen**

: Flurkarte im M = 1 : 500 vom 16.11.2020 (Katasteramt)
Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)
Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte)
Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte)
Baugenehmigung vom 03.08.2006 (aus der Bauakte)
Rohbauabnahmeschein vom 20.09.2006 (aus der Bauakte)

Grundbuchausdruck vom 17.03.2022 (Amtsgericht)
Bewilligung vom 19.10.2006 (aus der Grundakte)
Kaufvertrag vom 20.01.2009 (aus der Grundakte)

Angaben der Eigentümer, Frau XXX und Herr XXX
während der Ortsbesichtigung

Literatur

: Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2006
"WertR 06"

Kleiber, Wolfgang 6. Auflage 2009
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

"Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung"

Kröll, Ralf 2. Auflage 2003
"Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Schwirley, Peter 2. Auflage 2006
"Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten"

GuG "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" zweimonatliche Zeitschrift

Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl- Ing. Wolfgang Kleiber
Schriftenreihe "Standardmodelle der AGVGA.NRW" (Arbeitsgemeinschaft
der Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in
Nordrhein-Westfalen) im Internet auf den Seiten www.boris.nrw.de

Baupreisindizes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden für
Deutschland des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht im Internet auf
deren Seiten: www.destatis.de Stand Mai 22

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis Berichtszeitraum 2021

Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in
Nordrhein-Westfalen im Internet auf den Seiten www.boris.nrw.de

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten
www.wegweiser-kommune.de Recherche vom 06.09.22

Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis so-
wie der Stadt Schwerte gemeinsam erstellt gem. § 2 MHG durch den Lan-
desverband Haus & Grund Westfalen e.V. und dem Deutschen Mieterbund
der Mietervereine in NRW e.V. gültig ab 01.01.21

Das Wertgutachten über den Verkehrswert, Gutachten-Nummer WG 705-20
des Sachverständigen vom 26.02.2021

Gesetze

- : Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Landesbauordnung NRW (BauONW)
- Nachbarrechtsgesetz (NachbGNW)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Rechtsverordnungen

- : Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)

Richtlinien, DIN-Normen

- : Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 06)
- Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie 2014 (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie 2015 (EW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- MF-B und MF-H Mietflächen von Büro- und Handelsräumen
- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen

2. Grundstücksbeschreibung

- Ortscharakter** : Hemer ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 35.500 Einwohner
- Hemer gehört zum Märkischen Kreis
- Kleinräumige Lage** : Das Objekt liegt im Stadtzentrum von Hemer in unmittelbarer Nähe des Rathauses und des Hallenschwimmbades östlich der Bahnhofstraße.
- Demographie** :
- | | |
|---|------------|
| Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre | -2,4 % |
| Bevölkerungsentwicklung bis 2030 | -4,7 % |
| Durchschnittsalter | 44,0 Jahre |
| Durchschnittsalter 2030 | 45,3 Jahre |
| Anteil unter 18-jährige | 17,4 % |
| Anteil unter 18-jährige 2030 | 16,9 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige | 15,3 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige 2030 | 18,2 % |
| Anteil ab 80-jährige | 4,9 % |
| Anteil ab 80-jährige 2030 | 6,8 % |
- Entfernungen** :
- | | |
|---|----------------------|
| Stadtzentrum Hemer: | ca. 0,5 km |
| Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: | ca. 0,3 km |
| Bahnhof in Iserlohn: | ca. 6,8 km |
| Flughafen in Dortmund: | ca. 25,0 km |
| BAB A 46: | ca.3,6 km AS Hemer |
| BAB A 45: | ca. 20,0 km AK Hagen |
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs** : Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Hemer in einem Umkreis von ca. 1,5 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 2,0 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 1,4 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten** : im Stadtzentrum Hemer : ca. 0,5 km entfernt oder im nahegelegenen Lebensmittelmarkt: ca. 0,4 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
- Öffentl. und kulturelle Einrichtungen** : im Stadtzentrum Hemer oder in den Nachbarstädten Iserlohn: ca. 6,5 km oder Menden: ca. 10,0 km oder in den nächstgelegenen Großstädten Hagen: ca. 23,0 km oder Dortmund: ca. 35,0 km
- Darstellung im Flächennutzungsplan** : Wohnbaufläche
- Bauliche Nutzung** : § 34 BauGB, "Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile" Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nachbarbebauung	: Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Gebäuden bebaut
Entwicklung Tendenzen	: Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
Wohnlage	: mittlere Wohnlage
Geschäftslage	: keine Geschäftslage
Grundstückszuschnitt	: unregelmäßiges Fünfeck, im Groben fast rechteckig
Straßenfrontbreite	: ca. 6,50 m
Grundstücksbreite	: im Mittel ca. 6,50 m
Grundstückstiefe	: im Mittel ca. 26,25 m
Topographie	: nahezu eben
Baugrund	: Annahme, tragfähiger Boden Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
Grundwasserstand	: Annahme, unterhalb der Kellergeschoss-Sohle, bzw. Erdgeschoss-Sohle Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
Lage der Erschließungsstraße	: im Südosten des Grundstücks
Erschließung	: Erschließung im Südosten zur "Urbecker Straße" Die "Urbecker Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, keine Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden
Verkehrsaufkommen	: "Urbecker Straße": innerstädtische Durchgangsstraße mit entsprechend mäßigem Pkw-Verkehr und wenig Lkw-Verkehr
öffentliche Parkplätze	: Parkplätze sind beidseitig entlang der Straßen im öffentlichen Verkehrsraum in Form von mit Baumscheiben unterbrochenen Seitenstreifen vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als gut ausreichend zu bezeichnen
öffentliche Grünbereiche	: entlang der Straße sind beidseitig Laubbäume mit Bauscheiben vorhanden, ans. kein weiteres Straßenbegleitgrün
Spielmöglichkeiten	: Spielmöglichkeiten für Kinder sind im Garten vorhanden
Naherholung	: besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
Sonstige Immissionen	: Der Sachverständige hat während der Ortsbesichtigung keine größeren störenden Geräusche oder Gerüche feststellen können, noch sind solche dem Sachverständigen bekannt oder bekannt geworden.

- Ver- und Entsorgung** : Wasseranschluss an das öffentliche Leitungsnetz
Gasanschluss an das Leitungsnetz des örtlichen VU's
Stromanschluss an das Leitungsnetz des örtlichen VU's
Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Telefonanschluss an das Leitungsnetz der Telekom
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Hemer, -Amt für Planen, Bauen und Verkehr-
Herr Penris, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der
Erschließungsanlage nicht mehr an.
- nach Kommunalabgabengesetz:
Nach Auskunft der Eigentümer, XXX sind alle Abgaben
bezahlt. Neue Bescheide sind nicht ergangen, noch sind solche in der
näheren Zukunft zu erwarten
- Straßenlandabtretung** : Dem Miteigentümer, Herrn XXX und dem Sachverständigen sind keine
Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung
erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als baureifes Land.
- Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) wird das zu bewertende
Grundstück unter der lfd.-Nr. 1 geführt.
- Herschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) sind keine
Herschvermerke (sinngemäß) eingetragen:
- Den Eigentümern, XXX und dem Sachverständigen sind
keine Rechte an fremden Grundstücken im Zusammenhang mit dem
Bewertungsobjekt bekannt oder bekannt geworden.
- Eigentümer des Grundbuches (Abt. I)** : 2.1 XXX - zu 1/2 Anteil -
2.2 XXX - zu 1/2 Anteil -
- Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (Abt. II)** : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 9.):
- lfd.-Nr. 1: Mischwasserkanalrecht, eingetragen am 14.11.2006
- lfd.-Nr. 2 + 3: gelöscht
- lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.09.2020
- lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 17.03.2022

Eintragungen in das Grundbuch (Abt. III) nur soweit wertbeeinflussend : keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis : Nach Auskunft der Stadt Hemer -Bauordnungsabteilung, Herr Barth, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden (Anlage 9).

Dem Sachverständigen sind auch keine Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes bekannt geworden.

schädliche Bodenveränderungen : Altlasten:
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist nicht davon auszugehen, dass im Baugrund Altlasten vorhanden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bodenuntersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Bergschäden:
Bergschäden hat der Sachverständige nicht vorgefunden. Bei seiner Wertermittlung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine bergbaubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Entsprechende Untersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Sollten genauere Angaben zu schädlichen Bodenveränderungen erwünscht werden, müßten entsprechende über die Wertermittlung hinausgehende spezielle Untersuchungen vorgenommen werden.

Denkmalschutz : Es ist nicht davon auszugehen, dass das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt.

Baumschutzsatzung : In der Stadt Hemer gibt es keine Baumschutzsatzung.

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBESCHREIBUNG

Bezeichnung	: Einfamilien-Reihenmittelhaus
Baujahr	: Rohbaufertigstellung 2007, Erstbezugsfertigkeit 2009
Bauweise	: offene Bauweise, Reihenhauszeile mit drei Gebäuden, das Bewertungsobjekt ist das Reihenmittelhaus der Zeile
Bauart	: Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	: 2-geschossig, voll ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	: symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 22°
Unterkellerung	: nicht unterkellert, 0 %

B. ROHBAU

Gründung	: Streifenfundamente aus Beton
Bodenplatte	: Ortbeton
Außenwände	: Geschosse: 36,5 cm Mauerwerk Gebäudetrennwände: 2 x 17,5 cm Mauerwerk mit Fuge
Innenwände	: tragend: 11,5 cm Mauerwerk nicht tragend: 11,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken	: Geschosse: Stahlbeton
Dachkonstruktion	: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen
Dachentwässerung	: Vorhangrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenfassade	: Edelputz mit Strukturoberfläche als Reibeputz, Sockel in Glattputz gestrichen

C. AUSBAU

Innenputz	: Wohnräume: glatter Wand- und Deckenputz
Fenster	: Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlägen und Doppelverglasung Dachflächenfenster Holz/Alu-Ausführung mit Doppelverglasung
Hauseingangstür	: Aluminium mit großer Füllung und oberem kleinen Glasausschnitt, ornament-doppelverglast, separate Klingelanlage mit Gegensprech- und Kamerafunktion, separater Briefkasten

Rollläden	:	aus Kunststoff in allen Räumen	mit Gurtzug
Fensterbänke	:	außen: innen:	Aluminiumbänke weiß übw. Werk- / Naturstein, tlw. Fliesen-Belag
Innentreppen	:	EG / OG / DG:	Zweiholm-Fertigtreppe aus Stahlelementen gestrichen mit Trittstufen aus Echtholz mit Textilfliesen-Belag, offene Setzstufen, Geländer aus Stahlvierkantrohr gestrichen und aufgesetztem Handlauf aus Echtholz
Innentüren	:	Zimmertüren:	glatte Holz-Tür mit Holz-Umfassungszarge echtholzfurniert
Oberböden	:	Wohn- Schlafräume: Küche: Bad und WC: Dielen: Dachboden: Abstell / HAS:	schwimm. Estrich, Kork-Belag, Laminat-Belag schwimm. Estrich, Laminat-Belag schwimm. Estrich, Fliesen-Belag schwimm. Estrich, Fliesen-Belag, Laminat-Belag schwimm. Estrich, Laminat-Belag schwimm. Estrich, Fliesen-Belag
Wandoberflächen	:	Wohn- Schlafräume: Küche: Bad und WC: Dielen: Dachboden: Abstell / HAS:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen Fliesen-Spiegel, ans. Tapete bzw. Raufaser gestrichen Fliesen-Belag raumhoch Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen ohne
Deckenflächen	:	Wohn- Schlafräume: Küche: Bad und WC: Dielen: Dachboden: Abstell / HAS:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen ohne
Sonstiges	:	doppelflügeliger geschlossener Herdofen mit Kacheloberfläche und Reeling, Ofenpfeife, Funkenschutz aus Bodenfliesen im Wohn-Esszimmer Brüstungsgitter aus verzinktem Vierkantstahl und Zierelementen vor den bodengleichen Fenstern	

D. HAUSTECHNIK

Heizung	:	zeitgesteuerte und witterungsgefühlte Zentral-Warmwasser-Heizungsanlage, Wandtherme im Dachboden, Plattenheizkörper in den Räumen mit Thermostatventilen,
Heizenergie	:	Stadtgas, eigener Zähler
Warmwasserbereitung	:	Zentraler Warmwasserspeicher an der Heizungsanlage im Dachboden

Sanitärinstallation : Bad: Dusche (Stahl) mit Duschatrennung aus acrylverglaster Aluminiumkonstruktion mit Eckeinstieg
WC, wandhängend (Porzellan) mit Unterputz-Spülkasten (Sanblock)
Waschbecken (Porzellan)
Waschmaschinen-/Trockner-Anschluss
WC: WC, wandhängend (Porzellan) mit Unterputz-Spülkasten (Sanblock)
Handwaschbecken (Porzellan)
Küche: Spülen- und Spülmaschinenanschluss
Heizung: Füllzapfstelle

Elektroinstallation : unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden, Unterverteilung vorhanden, separater Zähler vorhanden

elektromotorische Be- und Entlüftung für innenliegendes WC vorhanden

Telekommunikation : Telefon-Anschlussmöglichkeit mehrmals vorhanden,
TV-Anschlussmöglichkeit mehrmals vorhanden (Satellitenanlage über Dach)

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines : Das Gebäude wurde 2006 bauordnungsrechtlich genehmigt. Der Rohbau wurde im Laufe des Jahres 2007 fertiggestellt. Im Jahr 2009 erwarben die derzeitigen Eigentümer das Anwesen. Der technische und allgemeine Ausbau wurden im gleichen Jahr übw. in Eigenleitung erbracht. Noch im Jahr 2009 war das Gebäude bezugsfertig.

Der Abstellraum im DG wurde nachträglich tlw. als ein weiteres Kinderzimmer (Bodenraum) umgenutzt. Die Umnutzung ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Nach Ansicht des Sachverständigen ist die Nutzungsänderung jedoch genehmigungsfähig.

Mietverhältnisse : Mietverhältnisse bestehen nach Aussage der Eigentümerin, XXX nicht. Das gesamte Anwesen wird eigengenutzt.

räumliche Ausstattung : Ein Teil des Bodenraumes im Dachgeschoss wird als Abstellraum genutzt. Ans. ist keine weitere räumliche Ausstattung vorhanden.

Besondere Bauteile : Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Kfz-Garage : Es ist keine Garage vorhanden.

Kfz-Einstellplatz : Südöstlich vor dem Haus, besteht auf der mit einem Platten-Belag befestigten Hoffläche die Möglichkeit, einen Pkw abzustellen.

bewegl. Gegenstände : In der Küche im EG ist eine Element-Einbauküche vorhanden.

Nach Ansicht des Sachverständigen sind die aufgeführten beweglichen Gegenstände weder wesentliche Bestandteile noch Zubehör des zu

bewertenden Grundstückes und sind deshalb nicht mit bewertet worden.

Modernisierung und Instandhaltung

: Nach Aussage der Eigentümerin, XXX wurden in den letzten Monaten vor dem Bewertungsstichtag keine Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Bauschäden:

: Das Objekt wurde nur augenscheinlich und stichprobenartig auf Bauschäden untersucht. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, auf Fußböden oder unter Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Einzelheiten wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurde nicht überprüft. Daher sind Aussagen über Bauschäden insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfraßes möglicherweise unvollständig und unverbindlich. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge oder auch schadstoffbelasteter Baustoffe (Asbest, Formaldehyd) oder hinsichtlich der Verträglichkeit von Materialien (z.B. Lacke, Imprägnierungen) vorgenommen. Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Angegebene Kosten für die Behebung von Bauschäden als auch der Umfang für Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) wird stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und somit nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Sollten jedoch genauere Angaben zu tatsächlichen Kosten erwünscht werden, müßten entsprechende und weitaus differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen vorgenommen werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Nach Aussage des Miteigentümers, Herrn XXX und nach den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung sind nachfolgende Bauschäden insbesondere auch im Hinblick auf die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen und einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) aufzuzählen.

- Die Normalinstandhaltung wurde nicht immer konstant durchgeführt, so dass einige Schönheitsreparaturen im kleineren Umfang vorzunehmen sind.
- tlw. Sockelanstrich schadhaft; unfertiger Anstrich der Fassade in Bereich der Terrassensteckdose; schadhafter Fliesen-Belag an der Hauseingangstreppe; fehlerhafte Abschlüsse des Platten-Belag der Hoffläche im Bereich des Abstellraumes; tlw. fehlender Außenputz des Abstellraumes mit fehlendem Regenrohranschluss; übw. fehlender Innenputz und unsaubere Anschlüsse im Abstellraum; keine einwandfreie Funktion der Tür zum Abstellraum
- tlw. fehlendes Schaltermaterial im Wohnzimmer; tlw. nicht montierte Fenstergriffe; schleifende Innentür zum HAR, unfertiger Ausbau des HAR mit fliegender

Verdrahtung und fehlende Abdeckungen; tlw. fehlende Sockelleiste in der Diele EG, tlw. unsaubere Übergänge der Bodenbeläge in den Türbereichen; Ausbau

des Abstellraumes im DG unvollständig, schadhafte Tür zum Bad OG

- Nachtragsbaugenehmigung für die Umnutzung im DG

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : auch nach den heutigen Anforderungen als gut zu bezeichnen, klare Trennung der Funktionsbereiche, keine gefangenen Zimmer, Räume rechteckig, üblich dimensionierte Bewegungsflächen, kein innenliegendes Bad, Gäste-WC vorhanden, Abstellmöglichkeiten in üblicher Größe

Baulicher Zustand : Das Objekt macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wärmedämmstandard : dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben normal, ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

Nach Einführung der Energieeinsparverordnung gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel, ggf. auch im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Schallschutzstandard : normal, Decken und Wände in Massivbauweise, zweischalige Haustrennwand

Vermiet- / Verwertbarkeit : gut bis sehr gut

Restnutzungsdauer : Nach der ImmoWertV § 6 ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), des allgemeinen baulichen Zustandes des Wertermittlungsobjektes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Dabei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Anlage 4 der SW-RL zu Grunde gelegt.

GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 4 SW-RL:	
normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre
Baujahr	2007
Alter	14 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	65 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	65 Jahre
fiktives Baujahr	2007

G. Außenanlagen

- Wasserversorgung** : Anschlussleitung an das städtische Wasser-Leitungsnetz
- Entwässerung** : Schmutzwasseranschlussleitung an die städtische Kanalisation
Regenwasseranschlussleitung an die städtische Kanalisation
- Energieversorgung** : Anschlussleitung an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Anschlussleitung an das Gas-Leitungsnetz des örtlichen VU's
- Müll** : Stellplatz für Mülltonnen an der südwestlichen Ecke des Grundstücks mit einem Platten-Belag befestigt
- Terrasse** : durchschnittliche Größe mit einem Platten-Belag befestigt, in gesamter Grundstücksbreite, nordwestlich des Hauses gelegen
- Zuwegungen / Zufahrten** : über die Hoffläche im Südosten des Hauses mit Platten-Belag in fast der gesamten Grundstücksbreite (außer Abstellraum) vom Gebäude bis zur öffentlichen Straße

über eine Hauseingangstreppe, 3 Stg. aus Betonstufen in ausreichender Breite mit einem Fliesen-Belag auf Tritt- und Setzstufen und auf dem Podest vor der Haustür
- Einfriedung** : übw. mit Stahlgitterzaun, tlw. mit Holzschutzzaun, straßenseitig mit großem Schiebetor und Eingangstörchen jeweils aus Vierkantstahl gestrichen
- Unbebaute Flächen** : übw. Rasenfläche
- Sonstiges** : Auf dem Grundstück befindet sich: ein einfacher Unterstand für Kaminholz in Holzbauweise
- Pflegezustand** : Die Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

Wohnfläche

	<u>Wohn-Schlafräume</u>	<u>Küchen</u>	<u>Nebenträume</u>	<u>Wohnfläche qm</u>
Wohnen/Essen EG	26,53			26,53 qm
Schlafen OG	17,11			17,11 qm
Kind 1 OG	13,40			13,40 qm
Kind 2 OG	13,61			13,61 qm
Küche EG		16,37		16,37 qm
Bad OG			8,44	8,44 qm
WC EG			2,36	2,36 qm
Diele EG			8,25	8,25 qm
Abstell / HAR EG			2,03	2,03 qm
Diele OG			2,86	2,86 qm
Bodenraum DG			15,17	15,17 qm
Diele DG			3,24	3,24 qm
	<u>70,65</u>	<u>16,37</u>	<u>42,35</u>	
			<u>Netto-Wohnfläche :</u>	<u>129,37 qm</u>

Räumliche Ausstattung

Abstellraum im DG				8,01 qm
			<u>Netto-Ausstattungsfläche:</u>	<u>8,01 qm</u>

Nutzfläche

				0,00 qm
			<u>Netto-Nutzfläche:</u>	<u>0,00 qm</u>

B. Brutto-Grundflächen (BGF)

aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

Bereich a) allseitig umschlossen und überdeckt

Erdgeschoss				71,91 qm
Obergeschoss				71,91 qm
Dachgeschoss				71,91 qm
			<u>Brutto-Grundfläche a)</u>	<u>215,73 qm</u>

Bereich b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

				0,00 qm
			<u>Brutto-Grundfläche b)</u>	<u>0,00 qm</u>
			<u>Brutto-Grundfläche NHK 2010</u>	<u>215,73 qm</u>

C. Wertrelevante GRZ und GFZ

Die Ermittlung der GRZ und GFZ dient zur wertmäßigen Einordnung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks und ist mit der planungsrechtlichen GRZ und GFZ nach der BauNVO nicht vergleichbar.

Anrechenbare Grundstücksfläche 171,00 qm

Vorh.Grundflächenzahl (GRZ)

$$\begin{array}{r} \text{Reihenmittelhaus EG} \quad 71,91 \\ \hline 71,91 \end{array} : 171,00 = 0,42$$

Vorh.Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\begin{array}{r} \text{Reihenmittelhaus EG} \quad 71,91 \\ \text{Reihenmittelhaus OG} \quad 71,91 \\ \text{Reihenmittelhaus DG} \quad 71,91 \\ \hline 215,73 \end{array} : 171,00 = 1,26$$

5. Bodenwertermittlung

A. BODENRICHTWERT

Wertermittlungsverfahren : Die ImmoWertV schreibt in § 16 für die Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 15) als Regelverfahren vor. Finden sich nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, so können auch geeignete Bodenrichtwerte (BauGB § 196 und ImmoWertV § 10) herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte dem Sachverständigen für diesen Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stellen. Es wird daher auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert : Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

Grundlage für alle Wertermittlungen ist die Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss ermittelt aus der Kaufpreissammlung den Bodenrichtwert für das entsprechende Bodenrichtwertgebiet, das in der Bodenrichtwertkarte dargestellt ist. Bodenrichtwerte werden als Betrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Gebiet, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. Dies sind insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Grundstücksgröße und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2022	
Bodenrichtwert	:	150,00	€/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land	
Nutzungsart	:	WA	Allgemeines Wohngebiet
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB	kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Bauweise	:	o	offene Bauweise
Geschosszahl	:	I-II	ein- und zwei-geschossig
Tiefe	:	30,00	m
Breite	:	20,00	m
Fläche somit	:	600,00	qm

Anpassung auf Grund der

wertbest. Eigenschaften : Auf Grund der Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert folgendermaßen angepasst.

- Das zu bewertende Grundstück ist mit 171,00 qm kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück. Es wird jedoch festgestellt, dass im Gegensatz zu größeren Grundstücken, keine Veränderung des Bodenwertes für kleinere Grundstücke zu verzeichnen ist. Es wird für kleinere Grundstücke im Allgemeinen kein höherer Preis bezahlt.
- Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	:		150,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	% =	0,00 €/qm
Marktanpassung	:	% =	0,00 €/qm
<hr/>			
angep. Bodenrichtwert	:		150,00 €/qm

B. BODENWERT

Bodenwert	:	<u>Entwicklungszustand</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Fläche</u>	<u>€</u>
		Baureifes Land	150,00	171,00	25.650,00 €
			0,00	0,00	0,00 €
				171,00	25.650,00 €
		zur Abrundung			50,00 €
				<u>gesamt:</u>	<u>25.700,00 €</u>

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien, insbesondere der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks und des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Bodenwert festgesetzt auf:

BODENWERT : ebf 25.700,00 €

6. Sachwertermittlung

Erläuterung : Sachwertverfahren nach der ImmoWertV §§ 21 - 23 und der SW-RL

Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den Bodenwert. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert enthalten sind, nach Erfahrungssätzen angemessen angesetzt oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten, der Bezugseinheit und unter Anpassung der Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen werden durch gesonderte Kostenansätze oder durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, wie Kosten der Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt, wobei in der Regel eine lineare Wertminderung zu Grunde gelegt wird. Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch Anwendung von Sachwertfaktoren, die von dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

A. WERT DER BAULICHEN ANLAGE

A.1. Einfamilien-Reihenmittelhaus

Folgende Grundwerte sind vom Sachverständigen für die Berechnung des Gebäudewertes angesetzt:

Gebäudeart : Typ 3.31 Reihenmittelhäuser, EG, OG, nicht unterkellert,
ausgebautes DG nach SW-RL Anlage 1

Gebäudestandardstufe	:	3,2	nach SW-RL	Anlage 1 und 2
Kostenkennwert	:	843,00 €/qm	nach SW-RL	Anlage 1
Korrekturfaktoren	:	1,00000 Faktor gesamt		nach NHK 2010
Korrekturen des Kostenkennwertes	:	0,00 €/qm	nach SW-RL	und NHK 2010
nach NHK korrigierter Kostenkennwert	:	843,00 €/qm	rechnerisch ergebend	
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm	nach SW-RL	und NHK 2010
Kostenkennwert somit	:	843,00 €/qm 843,00 €/qm	rechnerisch ergebend für angemessen	
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	65	Jahre	gem. Kap.3.F.
Wertminderung	:	18,75 %	gem. Abschreibungstabelle Anlage 8 der WertR 06	

Index2010, Basis2010=100	:	100,00	für Wohngebäude in der BRD
Index05/22, Basis2010=100	:	163,25	einschl. Mehrwertsteuer
Indexfaktor	:	163,25	: 100,00 = 1,63250

**Normalherstellungskosten
2010**

Einfamilien-Reihenendhaus	:	215,73 qm x qm x	843,00 = 0,00 =	181.860,39 € 0,00 €
				<u>181.860,39 €</u>
Besondere Bauteile	:	0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>181.860,39 €</u>
Hausanschlüsse	:			
Ver- und Entsorgung	:	1,00 St x	5.500,00 =	5.500,00 €
				<u>187.360,39 €</u>
Herstellungskosten	:	187.360,39 € x	1,6325 =	305.865,84 €
Alterswertminderung	:	305.865,84 € x	0,1875 =	-57.349,84 €
				<u>248.515,99 €</u>
		Zur Abrundung		-15,99 €
Wert der baul. Anlage	:			<u>248.500,00 €</u>

B. WERT DER AUSSENANLAGEN

Bauliche Außenanlagen	:	Netzkostenbeiträge	500,00 €
		Abstellraum	2.500,00 €
		Sonstiges	0,00 €
			<u>3.000,00 €</u>

		3.000,00 €
Sonstige Außenanlagen	: Terrasse, Zuwegung, Zufahrt, Einfriedung, Holzunterstand, Sonstiges	5.500,00 €
		5.500,00 €
Wert der Außenanlagen	: Zur Abrundung	0,00 €
		8.500,00 €

C. SACHWERT

Wert der baul. Anlagen	: Einfamilien-Reihenmittelhaus	248.500,00 €
		0,00 €
		248.500,00 €
Wert der Außenanlagen	: bauliche und sonstige Außenanlagen	8.500,00 €
		257.000,00 €
Bodenwert	: rentierlicher Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Sachwert	25.700,00 €
		282.700,00 €

Marktanpassung : Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb nach der ImmoWertV an die Marktlage anzupassen. Dabei kann beobachtet werden, dass bei Sachwertobjekten mit relativ niedrigen Sachwerten Preise erzielt werden, die über dem Sachwert liegen. Bei Sachwertobjekten mit höheren Sachwerten liegen die Kaufpreise jedoch überwiegend unter dem Sachwert.

Diese Marktanpassung spiegelt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder und kann nur unter Einbeziehung von ermittelten und veröffentlichten modellkonformen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) des örtlichen Guteracherausschusses angehalten werden.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis ermittelt die Marktanpassung bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens als Sachwertfaktor und in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser			
geeignete Kauffälle	Jahr	Sachwert	Sachwertfaktor
k. A.	2021	200.000,00 €	1,14
		225.000,00 €	1,12
		250.000,00 €	1,11

Der Sachverständige hält folgenden Sachwertfaktor für angemessen:

Ausgangswert:		282.700,00 €
	282.700,00 € x	1,08
		305.316,00 €
Zur Abrundung		-16,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		305.300,00 €

**Besondere objektspezif.
Grundstücksmerkmale**

: Ausgangswert: 305.300,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -11.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

SACHWERT : **294.300,00 €**

7. Ertragswertermittlung

Erläuterung : Allgem. Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV §§ 17-20 und der EW-RL

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Ausgangsgröße ist der marktübliche erzielbare jährliche Rohertrag, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ergibt, wobei unter Umständen auch periodisch unterschiedliche Erträge maßgeblich sein können. Der Rohertrag wird um die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, vermindert. Dies sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Nach Abzug des angemessenen Verzinsungsbetrages des rentierlichen Bodenwertes ist der Reinertrag mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren, der sich auf Grund des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

A. GEBÄUDEERTRAGSWERT

A.1. Einfamilien-Reihenmittelhaus

Liegenschaftszins : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten

<u>Grundstücksart</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>	<u>Standardabweichung %</u>
Einfamilienhaus, freistehend	2,30 %	+/- 0,80
Einfamilienhaus, RH und DHH	2,50 %	+/- 0,90
Zweifamilienhaus	2,60 %	+/- 0,80

Abhängig von Grundstücksart, der Microlage sowie den in Kap. 3.F. beschriebenen Beurteilungskriterien hält der Sachverständige folgenden Liegenschaftszinssatz innerhalb der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Spanne für angemessen:

2,30 %

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 65 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 33,56 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Nach Auskunft des Miteigentümers, XXX werden zum Bewertungsstichtag keine Mieten erzielt.

Wohnflächen					
Reihenmittelhaus	Eigennutz	129,38 qm x	0,00	€/qm =	<u>0,00 €</u>
					0,00 €
Nutzflächen					
Abstellraum	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
Pkw-Stellplatz	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	<u>0,00 €</u>
					0,00 €

Nachfolgende Mieten sind auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten, den eigenen Erfahrungssätzen des Sachverständigen und in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle zum Bewertungsstichtag ggf. auch unter Berücksichtigung weiterer Räumlichen Ausstattung nachhaltig erzielbar:

Wohnflächen					
Reihenmittelhaus	Mieter	129,38 qm x	6,20	€/qm =	<u>802,16 €</u>
					802,16 €
Nutzflächen					
Abstellraum	Mieter	1,00 St x	5,00	€/St =	5,00 €
Pkw-Stellplätze	Mieter	1,00 St x	15,00	€/St =	<u>15,00 €</u>
					20,00 €
822,16 € x			12 Monate =	9.865,87 €	

Bewirtschaftungskosten : Die Betriebskosten werden als Nebenkosten auf die Miete umgelegt.

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-394,63 €
Instandhaltungskosten	17,00	% =	-1.677,20 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	<u>-197,32 €</u>
			-2.269,15 €

Jahresreinertrag	:			7.596,72 €	
rentierlicher Bodenzins	:	25.700,00 € x	2,30	% =	
Gebäudeertrag	:			<u>7.005,62 €</u>	
Kapitalisierung	:	7.005,62 € x	33,56	=	235.121,38 €
Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung			<u>-21,38 €</u>
					235.100,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:			235.100,00 €
				<u>0,00 €</u>
				235.100,00 €
Bodenwert	:	rentierlicher Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert		<u>25.700,00 €</u>
				260.800,00 €

Marktanpassung : Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in der Regel nicht vorzunehmen. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen und marktorientierten Größe angesetzt werden. Insofern ist auch das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung ein vergleichendes Verfahren.

Besondere objektspezif.

Grundstücksmerkmale : Ausgangswert: 260.800,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -11.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

ERTRAGSWERT : **249.800,00 €**

8. Rechte und Belastungen

A. MISCHWASSERKANALRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 1 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Mischwasserkanalrecht, gemäß Bewilligung vom 19.10.2006 am 14.11.2006 eingetragen.

Belastete : die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks

Begünstigte : die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke:

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Hemer
Blätter	9209, 9208, 9195 und 9169

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Hemer	31	628	Urbecker Straße 11
		625	Urbecker Straße 11b
		647	Urbecker Straße 13
		648 und 650	Urbecker Straße 13a

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligung vom 19.10.2006 nebst Lageplan (Anlage 12).

Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks räumen den jeweiligen Eigentümern der begünstigten Grundstücke das Recht ein, den auf ihren Grundstücken befindlichen Mischwasserkanal zu nutzen. Die Berechtigten sind verpflichtet, durch vorzunehmende Arbeiten entstandene Schäden zu beseitigen und den alten Zustand wieder herzustellen, ggf. Ersatz zu leisten. Das Recht beinhaltet grundsätzlich auch einen drei Meter breiten Leitungsstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (jeweils 1,5 m rechts und links der Mittelachse des Kanals gemessen).

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen der jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks als auch der jeweiligen Eigentümer der begünstigten Grundstücke durch die gemeinsame Benutzung des Mischwasserkanals sind als sehr gering einzustufen.

Zudem ist im Zwangsversteigerungsverfahren das unbelastete Grundstück zu bewerten. Das Mischwasserkanalrecht bleibt daher zunächst unberücksichtigt.

Wertbeeinflussung : Eine gesondert zu ermittelnde Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

B. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 4, auf den Anteil Abt I, lfd.-Nr. 2.1 ist die Zwangsversteigerung angeordnet und am 08.09.2020 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

C. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 5, auf den Anteil Abt I, lfd.-Nr. 2.2 ist die Zwangsversteigerung angeordnet und am 17.03.2022 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

9. Verkehrswert

Erläuterungen : Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren oder auch mehrere dieser Verfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

Auswahl des Verfahrens : Individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, besonders wenn sie eigengenutzt sind, werden am Markt in erster Linie nicht aus Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren als Ausgangsverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Ausgangswert	:	Sachwert	Ausgangswert	294.300,00 €
		Ertragswert	zur Unterstützung	249.800,00 €

Abschl. Beurteilung : An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- die auf dem Grundstücksmarkt gängige Objektart
- die Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung
- die gute Grundrisskonzeption

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- Reihenmittelhaus anstatt Reihenendhaus
- keine Garage vorhanden
- die fehlende / eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit
- die notwendigen Sanierungsarbeiten (Mühsal nicht Kosten)

Der Sachverständige hält eine Anpassung des Ausgangswertes auf Grund der abschließenden Beurteilungskriterien, die in der Ermittlung bisher noch nicht erfasst wurden, für nicht erforderlich. Dabei wurden die aufgeführten Vor- und Nachteile angemessen berücksichtigt.

Ausgangswert:			294.300,00 €
Anpassung:			
	294.300,00 € x	0,00 % =	-300,00 €
Zur Abrundung			€
angepasster Ausgangswert:			<u>294.000,00 €</u>

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nur ein 1/2 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück zu bewerten.

Ausgangswert:			294.000,00 €
1/2 Miteigentumsanteil			
	294.000,00 € x	-50,00 % =	-147.000,00 €
Zur Abrundung			0,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>147.000,00 €</u>

Verkehrswert

: Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage hält der Sachverständige einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag von

VERKEHRSWERT : 147.000,00 €

des 1/2 Miteigentumsanteils

in Worten :

einhundertsiebenundvierzigtausend

Euro

für angemessen und marktgerecht.

Dieses Wertgutachten hat der Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen unter Berufung auf den geleisteten Sachverständigeneid angefertigt.

Dieses Wertgutachten ist in 2-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

Desweiteren wird das Wertgutachten als Internet-Version im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Dieses Wertgutachten umfasst
31 Seiten und 14 Anlagen.

Iserlohn, den 22.09.2022

Der Sachverständige:

