

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Marienstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1457.12-20

vom 05.01.2021

Auftraggeber:

Landgericht Hagen

Az.: 3 T 399/18

Amtsgericht Hagen

Az.: 31 K 028/06

Erbbau-Grundstück:

Wolfskuhler Weg 57

58089 Hagen

(Gemarkung Haspe,

Flur 2, Flurstücke 4, 153, 447;

Gemarkung Vorhalle,

Flur 7, Flurstück 16)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung	5
1.3 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag	7
1.4 Grundstück.....	7
1.5 Eigentümer.....	7
1.6 Erbbauberechtigte.....	7
1.7 Erbbau-Grundbuch	7
1.8 Gemarkung	8
1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	8
1.10 Baukostenindex	8
1.11 Benutzte Unterlagen	9
2 Grund- und Bodenbeschreibung	10
3 Bodenwert.....	13
4 Beschreibung der Bebauung.....	16
5 Beschreibung der Außenanlagen.....	20
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
7 Verfahrenswahl	22
8 Sachwert	23
9 Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts	26

10 Anlagen:

- 1 – Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche
- 2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)
- 3 – Lageplan (1:1000) (Blätter 1 – 3)
- 4 – Baulastenblatt-Nr. 4649 (Seiten 1 – 2)
- 5 – Auszug aus Grundakte:
UR-Nr. 923/2002W (Blätter 1 – 2)
- 6 – Auszug aus Grundakte:
UR-Nr. 924/2002W (Blätter 1 – 3)
- 7 – Auszug aus Grundakte:
UR-Nr. 925/2002W (Blätter 1 – 3)
- 8 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12) vom 15.12.2020
- 9 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Mit Datum vom 01.06.2018 hat der unterzeichnende Sachverständige die Wertermittlung Nr. ZS 1369.03-18 (nachfolgend **/1/** genannt) zum auf dem Deckblatt genannten Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Hagen, Az.: 31 K 28/06, vorgelegt. Dabei wurde auftragsgemäß zunächst der Verkehrswert ohne evtl. Einflüsse aus den Eintragungen in Abt. II des zugehörigen Erbbaugrundbuchs von Haspe, Blatt 8043 ermittelt (485.000,00 €). In einer Zusatzbetrachtung (Ziffer 12 in **/1/**) sind separat gemäß Beauftragung ermittelt worden

- Wert der Erbbauzinsreallast
- Einflüsse der Eintragungen Nrn. 2 – 5 in Abt. II des Erbbaugrundbuchs

Gemäß Beschluss des Landgerichts Hagen vom 17.06.2020, Az.: 3 T 399/18, soll der Sachverständige die o. g. Wertermittlung (**/1/**) um die Angabe des „Werts des Erbbaurechts“ ergänzen.

Durch Schreiben des Landgerichts Hagen vom 11.11.2020, Az.: 3 T 399/18, verifiziert das Landgericht Hagen den o. g. Beschluss auf Nachfrage des Sachverständigen dahingehend, dass eine „aktuelle Wertermittlung“ vorzulegen sei mit entsprechender aktueller Ortsbesichtigung.

Daraufhin hat der Sachverständige durch Einladungsschreiben vom 18.11.2020 die Beteiligten zu einem weiteren Ortstermin am 15.12.2020 schriftlich eingeladen.

An diesem Ortstermin haben teilgenommen:

- von Seiten der Gläubiger und Schuldner
niemand
- Dipl.-Ing. Bernd Gurski (Büro Gentgen)
- Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen (Büro Gentgen)

Der Zugang zum Bewertungsgrundstück wurde am Besichtigungstag nicht ermöglicht. Daraufhin teilte der Sachverständige durch Schreiben vom 17.12.2020 dem Gericht mit, dass die angeforderte ergänzende und aktualisierte Wertermittlung nach Aktenlage erfolgt.

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

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

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren ist abhängig von der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren (Ertrags-/Gebäundefaktoren) herangezogen werden.

Der **Ertragswert** umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Reinertrag ist um dem Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist der maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Entscheidend für die Ermittlung des Ertragswertes ist neben der Kenntnis der nachhaltig erzielbaren Erträge der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinssatzes. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz einer Kapitalverzinsung.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Modernisierungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

Der **Sachwert** umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungswerte von Außenanlagen und sonstigen Anlagen können, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, auch nach Erfahrungssätzen ermittelt werden.

Der Herstellungswert der Gebäude wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) ermittelt. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die nach diesen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte, die kritisch zu würdigen sind. Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

1.3 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag

Unter der lfd. Nr. 1 in Abt. II des Erbbaugrundbuchs ist eine wertgesicherte Erbbauzinsreallast eingetragen. Diese sieht für den Grundstückseigentümer zum Stichtag für weitere 10 Jahre eine jährliche Zahlung der Erbbauberechtigten in Höhe von 24.000,00 DM ($\hat{=}$ 12.271,01 €) vor.

Im zugehörigen Erbbaurechtsvertrag, der sich in den Gerichtsakten befindet, sind u. a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- ↪ Für die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Reithalle sind am 30.11.1999 und am 01.07.2000 jeweils 60.000,00 € DM ($\hat{=}$ 30.677,51 €) von den Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlen.
- ↪ Der vereinbarte Erbbauzins ist indiziert. Er soll sich in Zukunft der Höhe nach jeweils in demselben Verhältnis ändern, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittleren Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland gegenüber dem für den Monat Dezember 1999 festgestellten Stand um mindestens 10 % erhöht oder ermäßigt.
- ↪ Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags geht die Immobilie (Grund und Boden + Bebauung) in den Besitz der Erbbauberechtigten über.

Mit Hilfe des vom Statistischen Bundesamts in Wiesbaden im Internet (www.destatis.de) veröffentlichten Umrechnungsverfahrens für die Fortschreibung der entsprechenden heranzuziehenden Indexreihe (Schwellenwertberechnung) erhöht sich der Erbbauzins im vorliegenden Fall zum Stichtag vom 12.271,01 € auf 16.362,42 €.

- | | |
|--|---|
| 1.4 <u>Grundstück</u> | : z. T. bebaute Fläche im Außenbereich;
z. T. Flächen für die Landwirtschaft,
Acker-/Grün-/Gartenland |
| 1.5 <u>Eigentümer</u> | : siehe Beiblatt Anlage 9 |
| 1.6 <u>Erbbauberechtigte</u> | : siehe Beiblatt Anlage 9 |
| 1.7 <u>Erbbau-Grundbuch</u> von
Amtsgericht | : Haspe
: Hagen |

1.8	<u>Gemarkung</u>	:	Haspe		
	Flur	:	2		
	Flurstück Nr.	:	4	Größe	16.625 m ²
	Flurstück Nr.	:	153	Größe	4.439 m ²
	Flurstück Nr.	:	447	Größe	679 m ²
	<u>Gemarkung</u>	:	Vorhalle		
	Flur	:	2		
	Flurstück Nr.	:	16	Größe	45.057 m ²

					66.800 m ²
					=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen; zu den Flurstücken Gemarkung Haspe, Flur 2, Flurstück 4, Gemarkung Vorhalle, Flur 7, Flurstück 16 sind keine Eintragungen vorhanden; folgende Eintragung ist zu den Flurstücken Gemarkung Haspe, Flur 2, Flurstücke 153 und 447 vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 9

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 8043 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 9

Im Rahmen dieser Bewertung soll auftragsgemäß der „Wert des bebauten Erbbaurechts“ ermittelt werden.

Die Ermittlung des Werts des bebauten Erbbaurechts erfolgt nach der in Fachkreisen anerkannten Methode „Ermittlung des finanzmathematischen Werts des bebauten Erbbaurechts und Anpassung mit Marktanpassungsfaktoren“.

1.10	<u>Baukostenindex</u>	:	(2010 = 100)
	Baupreis-Indices des		127,7 (Wohngebäude)
	Statistischen Bundesamtes		128,9 (gewerbliche Betriebsgebäude)
	Wiesbaden		
	Ausgabe 11/2020		

1.11 Benutzte Unterlagen

- : - Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 8043
(beglaubigte Kopie) vom 07.03.2018
- Lageplan (1:1000) vom 26.03.2018,
vgl. Anlage 4, Blätter 1 – 3
- Gerichtsakte des Amtsgerichts Hagen,
Az.: 31 K 28/06, 5 Bände (Blatt 1 – 1338)

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität

: z. T. bebaute Fläche im Außenbereich;
z. T. Flächen für die Landwirtschaft,
Acker-/Grün-/Gartenland

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 35
Baugesetzbuch (Außenbereich).

2.3 Baugebiet

: Flächen für die Landwirtschaft
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

: Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.

Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat ca. 190.000
Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.

Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.

Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes
bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne,
Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die
Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen.
Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz
angeschlossen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind nicht in der Nähe vorhanden.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form

: insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 3, Blätter 1 – 3)

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wolfskuhler Weg: öffentliche Straße im Außenbereich
Versorgungsleitungen	: alle zur Nutzung der baulichen Einrichtungen erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: 3-Kammer-Kleinkläranlage mit Verrieselung

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERT

3.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind aus dem näheren Bereich nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert für die einzelnen zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert (für bebaute Flächen im Außenbereich):

60,00 €/m² ebf nach BauGB und
kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG

W; I – II; 1.000 m²

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen liegen weitere Durchschnittswerte aus Kaufpreisen abgeleitet vor:

- landwirtschaftliche Flächen = 2,30 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) = 1,40 €/m²
- "begünstigte" landwirtschaftliche Flächen = 20,85 €/m²

3.3 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung

Der Sachverständige leitet den Bodenwert für das zu bewertende Grundstück aus dem Bodenrichtwert ab. Hierbei berücksichtigt er die Art und das Maß der baulichen Nutzung, evtl. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, den beitrags- und abgaberechtlichen Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung, Nutzbarkeit) sowie die Lage, soweit das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsgrundstücken bzw. dem Richtwertgrundstück abweicht. Die allgemeine Bodenwertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird ebenfalls berücksichtigt.

Für die Bewertung teilt der Sachverständige die Gesamtfläche von 66.800 m² fiktiv in 2 Teilflächen auf:

➤ Teilfläche I:

Der Sachverständige weist der zu bewertenden Bebauung (Wohnhaus und Reithalle) eine Fläche von 2.500 m² zu und bewertet sie mit 60,00 €/m² (zonaler Richtwert).

➤ Teilfläche II:

Die restliche Fläche von 64.300 m² bewertet der Sachverständige als landwirtschaftliche Flächen unter Berücksichtigung von Lage, Zuwegung, der Größe und Beschaffenheit mit 2,30 €/m².

3.4 Bodenbewertung

Grundstücksgröße: 66.800 m²

davon der Bebauung zuzurechnen

$$2.500 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 150.000,00 \text{ €}$$

davon landwirtschaftliche Flächen

$$64.300 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ €/m}^2 = 147.890,00 \text{ €}$$

Bodenwert

$$= 297.890,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 298.000,00 \text{ €}$$

=====

3.4.1 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:

$$\text{Bodenwert ohne Erbbaurecht} = 298.000,00 \text{ €}$$

3.4.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Bodenwert ohne Erbbaurecht = 298.000,00 €

Bodenwertanteil:

angemessener Jahreszins zum Stichtag

298.000,00 € x 4,0 % = 11.920,00 €

tatsächlich zu zahlender Erbbauzins

pro Jahr (vgl. Ziffer 1.3) ./. 16.381,80 €

Differenz = - 4.461,80 €

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich zu 0,00 €.

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin am 15.12.2020 wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

Die zu bewertende Bebauung (Wohnhaus und Reithalle) war am 15.12.2020 nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus der Kenntnis der vorliegenden Unterlagen. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

4.1 Wohnhaus

- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
- Fertigstellung ca. 2000
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
nach den Feststellungen beim Ortstermin
nach vorgefundenem Bauzustand:
insgesamt 60 Jahre
- massives freistehendes Gebäude

- Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
 - Untergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik, Einliegerwohnung
 - Erdgeschoss und Dachgeschoss:
Wohnräume Hauptwohnung
- Streifenfundamente
- Mauerwerk
- Stahlbetondecken
- massive Treppen
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung, abgewalmt
- verputzte Fassaden (Wärmedämmverbundsystem)
- schwimmender Estrich mit Belägen, z. T. Bodenfliesen, z. T. Granit
- Fenster mit Isolierverglasung, z. T. Dachflächenfenster
- Sonstiges
 - Kupferdach im Erkerbereich
 - Holzvertäfelungen
 - Kaminofen mit Edelstahlrohr
 - Sauna im Untergeschoss
 - Untergeschoss-Wohnung mit separatem Eingang
 - Dachgeschoss-Balkon

- haustechnische Anlagen
 - Wasser-Installation:
Kupferleitungen
 - Elektroinstallation:
überwiegend Unterputzinstallation
 - Sanitäreinrichtungen:
 - Dachgeschoss:
gefliestes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken
 - Obergeschoss:
gefliestes Gäste-WC
 - Untergeschoss:
gefliestes Duschbad
 - Heizung:
Elektrofußbodenheizung

4.2 Reithalle

- Reithalle mit Pferdeboxen
- Baujahr ca. 1976
- Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
nach den Feststellungen beim Ortstermin
nach vorgefundenem Bauzustand:
zu insgesamt 18 Jahren angesetzt
- freistehende Stahlbinderhalle
- Holzpfeilen
- Welldeckung
- Lichtbänder

- Naturboden, Sand
- 10 Pferdeboxen
- Zwischendecke
- Tore
- Pflasterung
- haustechnische Anlagen:
der Nutzung entsprechend vorhanden

4.3 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN

Entwässerungseinrichtung : 3-Kammer-Kleinkläranlage mit Verrieselung

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Zuwegung, Pflasterung

Gartenanlagen : Hausgarten mit Bepflanzung

sonstige Anlagen : Weidezaunanlagen

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Baulast (zum Stichtag wertmäßig zu vernachlässigen)
- Wohnhaus in ruhiger Lage
- großer Anteil an Frei-, Nebenflächen
- schöner Ausblick
- keine Innenbesichtigungen möglich
- Baumängel/Bauschäden:

Die Erbbauberechtigten geben an (vgl. Gerichtsakte, Blatt 1212), dass im Pferdestallgebäude eine Asbestbelastung vorliegt. Unter Ziffer 4.2 hat der Sachverständige als Deckung angegeben „Welldeckung“. Ob es sich dabei um Wellasbestzementplatten handelt, vermag der Sachverständige infolge fehlender Innenbesichtigung und ohne entsprechende Probenahme und Laboranalyse nicht anzugeben.

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sachwert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

8 SACHWERT

Zur Ableitung des Gebäudewertes werden auf Raum- und Flächeneinheiten bezogene Erfahrungssätze - Normalherstellungskosten - zugrunde gelegt.

8.1 Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 2
- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 gemittelt zwischen Typ 1.01 und Typ 1.31 (Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, ausgebautes DG, Standardstufe 3) abgeleitet.

- Wohnhaus durchschnittlich rd. 880,00 €/m² BGF

Reithalle:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 gemittelt zwischen Typ 18.1.1 (Reithalle, Standardstufe 4, ca. 400 m²) und Typ 18.1.2 (Pferdeställe, Standardstufe 4, ca. 200 m²) Korrekturfaktor jeweils 1,3 bzgl. Gebäudegröße

- Reithalle: 260,00 €/m² x 1,3 = 338,00 €/m² BGF
- Pferdestall: 520,00 €/m² x 1,3 = 676,00 €/m² BGF

gewichteter Wert:

$$\begin{aligned} & (400 \text{ m}^2 \times 338,00 \text{ €/m}^2 \\ & + 200 \text{ m}^2 \times 676,00 \text{ €/m}^2) / 600 \text{ m}^2 \end{aligned} \quad = \text{rd. } 450,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

8.2 Umrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2020 (Index 11/2020 = 127,7 bzw. 128,9)

$$\begin{array}{rcl}
 300 \text{ m}^2 \times 880,00 \text{ €/m}^2 \times 127,7 \% & = & 337.128,00 \text{ €} \\
 600 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 \times 128,9 \% & = & 348.030,00 \text{ €} \\
 & = & \underline{685.158,00 \text{ €}}
 \end{array}$$

8.3 Herstellungswert = 685.158,00 €

8.4 Wertminderung wegen Alters

Wohnhaus:

Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	
Alter fiktiv nach Bauzustand	:	20 Jahre	
Abschreibung linear		25,0 %	./. <u>84.282,00 €</u>

Reithalle:

Gesamtnutzungsdauer	:	40 Jahre	
Alter fiktiv nach Bauzustand	:	22 Jahre	
Abschreibung linear		55,0 %	./. <u>191.416,50 €</u>

8.5 Gebäudewert = 409.459,50 €

8.6 Besondere Betriebseinrichtungen
Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

8.7 Zeitwert der Außenanlagen
zusammen ca. = 20.000,00 €

8.8 Wert der baulichen Anlagen
(Gebäudewert + Wert der besonderen
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 429.459,50 €

8.9 Zeitwert der sonstigen Anlagen = 0,00 €

8.10 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Ziffer 3.4.2) = 0,00 €

8.11 finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = 429.459,50 €

8.12 Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in seinem Grundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke veröffentlicht. Diese Marktanpassungsfaktoren sind auf den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts anzuwenden. Die Faktoren entstammen einer Auswertung von Verkaufsfällen, bei denen der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück erwirbt. Außerdem beziehen sie sich auf Ein- und Mehrfamilienhäuser und nicht auf Reithallen.

Der Sachverständige setzt in diesem Spezialfall (Zwangsversteigerungsverfahren, Reithallenbebauung, großer Flächenanteil) einen Marktanpassungsfaktor von 1,0 an, da für einen Ersteigerer keine wertsteigernden und wertmindernden Einflüsse aus dem Erbbaurecht ersichtlich sind.

8.13 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein potenzieller Käufer einen Abschlag vornehmen dafür, dass die zu bewertende Immobilie nicht zugänglich war und infolge dessen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung gegeben sind. Der Sachverständige nimmt hierfür einen Abschlag von 20 % vor.

20,0 % von 429.459,50 € ./. 85.891,90 €

8.14 Wert des bebauten Erbbaurechts
(Sachwertverfahren)

= 343.567,60 €
rd. 345.000,00 €

9 VERKEHRSWERT DES BEBAUTEN ERBBAURECHTS

9.1 Würdigung der Ergebnisse

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Erbbaurechts wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinter dem Substanzwert zurückstehen.

9.2 Sachwert

= 345.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts

am 15.12.2020 = 345.000,00 €
=====

Eine Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke erfolgt nicht (Erbbaurecht).

Hagen, 05.01.2020/Na/K




Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 3

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Anhand der vorliegenden Unterlagen setzt der Sachverständige folgende Wohn- und Nutzflächen an:

- Wohnfläche für das Wohnhaus rd. 185 m²
- Nutzfläche für die Reithalle rd. 600 m²

Die vorliegenden Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Anhand der vorliegenden Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, setzt der Sachverständige folgende Brutto-Grundflächen (BGF) für die zu bewertende Bebauung (Wohnhaus und Reithalle) an:

- Brutto-Grundfläche für das Wohnhaus rd. 300 m²
- Brutto-Grundfläche für die Reithalle rd. 600 m²

Anlage 8

FOTODOKUMENTATION
(Ortstermin 15.12.2020)

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1457.12-20

vom 05.01.2021

(Fotos 1 – 12)

Anlage 8



Foto 1



Foto 2

Anlage 8



Foto 3



Foto 4

Anlage 8



Foto 5



Foto 6

Anlage 8



Foto 7



Foto 8

Anlage 8



Foto 9



Foto 10

Anlage 8



Foto 11



Foto 12