



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. 14/23 vom 30. Januar 2024 Ausfertigung 1 / 2

über den Verkehrswert (Marktwert) u.A. des bebauten Grundstücks

Altenaer Straße 37 in 58675 Hemer

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 27.07.2023

Auftraggeber	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
Aktenzeichen	031 K 002/23 des Amtsgerichts Iserlohn
Objekt	Gemischt genutztes Grundstück (vormals Gaststätte, zuletzt Nachtclub o.Ä. und Wohnungen)
Baujahr	mehrere Bauabschnitte I) Haupthaus, ca. 1897 II) Anbau, ca. 1945/49, 1955 III) Anbau, überwiegend ca. 1955
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26. Oktober 2023 (Tag der 1. Ortsbesichtigung)

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 13

- 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 42
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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
3.4.	Begründung der Verfahrenswahl	
4.	BODENWERTERMITTLUNG	Blatt 46
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 50
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 55
7.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	Blatt 57
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 59
9.	FOTODOKUMENTATION	

ANLAGEN

- I Stadtplanausschnitte 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 Lageplan sowie Grundrisse mit skizzenhaften Eintragungen
der Sachverständigen zur Übersicht
- VII Kopien von Lageplänen, Bau-, Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und/ oder mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

Gebietszugehörigkeit Gemeinde 05962016 Hemer
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Flur 53
Gemarkung 051426 Hemer

Lage (u.g. Flurstücke)	06282	Altenaer Straße 37
Flurstück	129	
Fläche	352 m ²	
Tatsächliche Nutzung	352 m ²	Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe
Flurstück	205	
Fläche	7 m ²	
Tatsächliche Nutzung	7 m ²	Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe
Flurstück	207	
Fläche	2 m ²	
Tatsächliche Nutzung	2 m ²	Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe
Flurstück	206	
Fläche	443 m ²	
Tatsächliche Nutzung	443 m ²	Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe
Flurstück	204	
Fläche	2 m ²	
Tatsächliche Nutzung	2 m ²	Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe
Flurstück	347	
Fläche	187 m ²	
Tatsächliche Nutzung	187 m ²	Platz
Flurstück	349	
Fläche	8 m ²	
Tatsächliche Nutzung	8 m ²	Platz

Liegenschaftsbuch bzw. Bestandsnachweise NRW o.Ä. sind der beschreibende Teil des Liegenschaftskatasters, in denen neben Lage und Größe u.A. auch die tatsächliche Nutzung eines Flurstücks benannt wird.

Hierbei ist zu beachten, dass die hierin aufgeführte „Tatsächliche Nutzung“ nicht zwingend der rechtmäßigen Nutzbarkeit bzw. baurechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit des genannten Flurstücks entspricht.

Grundstücksgröße

gesamt **1.001 m²**

1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage

1.2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
gemäß seinem Beschluss vom 27.07.2023
Aktenzeichen: 031 K 002/23

1.2.2 Zweck der Wertermittlung

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**

1.2.3 Ermittlungsstichtage

Wertermittlungsstichtag **26. Oktober 2023**

Qualitätsstichtag **26. Oktober 2023**

1.3. Ortsbesichtigung

Ortstermin(e) 1) 26. Oktober 2023 ab 10.00 Uhr
 2) 18. Januar 2023 ab 10.00 Uhr

Teilnehmer zu 1) Zwei Bevollmächtigte der Anordnungsgläubigerin
 Unterzeichnende Sachverständige

 zu 2) Bevollmächtigte der Anordnungsgläubigerin
 Bevollmächtigter des Bauordnungsamtes
 Bevollmächtigte des Ordnungsamtes (2 Personen)
 Unterzeichnende Sachverständige

Eigentümer bzw. Bevollmächtigte der Eigentümer waren an den Terminen nicht vor Ort.

Da zwei straßenseitig gelegene Eingangstüren des Haupthauses offen standen, war die Besichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten überwiegend möglich. Hierbei diente die 1. Ortsbesichtigung der Sachverständigen zur Orientierung und Einordnung der in der Bauakte enthaltenen Unterlagen.

Der rückseitig gelegene, von der Straße „Am Alten Weg“ erreichbare, eingefriedete Hof war aufgrund einer Öffnung zu begehen.

Die im Untergeschoss des Gebäudeteils III und im Gebäudeteil IV gelegenen Räumlichkeiten waren, da verschlossen und Schlüssel nicht verfügbar, nicht zu besichtigen.

Gleiches gilt überwiegend für die 2. Ortsbesichtigung, an der überwiegend die Raumaufteilungen anhand der zur Verfügung stehenden Bauzeichnungen überprüft und ggf. unter Einbeziehung von überschläglichen Aufmaßen skizzenhaft auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst wurden.

Aufgrund der durch Seil verschlossenen Toranlage parallel der Straße „Am Alten Weg“ konnte der Hof nicht erneut begangen werden.

Aufgrund von zugestellten, vermüllten bzw. teilweise an Fußboden-, Wand- und/ oder Deckenbelägen stark geschädigten Räumlichkeiten bzw. Bereichen konnten das zu bewertende, aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Objekt nur eingeschränkt besichtigt werden. Besonders gilt dies aufgrund nicht vorhandener Beleuchtungsmöglichkeit für das Kellergeschoss des Haupthauses und das Untergeschoss des Anbaus II.

Gänzlich ohne Besichtigung blieben das gesamte Untergeschoss des parallel der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Gebäudeteils III, Teilflächen des Untergeschosses des Gebäudeteils II sowie ein rückseitig in der Ecke der Gebäudeteile II und III gelegener, in der Flurkarte nicht erfasster, nahezu quadratischer Gebäudeteil IV.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Baumängel/ Bauschäden o.Ä. in nicht oder nur eingeschränkt einsehbaren Bereichen höchstens im Umfang der in den uneingeschränkt einsehbaren vorhanden sind.

Übergebene Unterlagen u.A.

Unterlagen, Informationen o.Ä. wurden der Sachverständigen von den Beteiligten des Verfahrens nicht zur Verfügung gestellt.

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. **bebaute, gemischt genutzte Grundstück (vormals Gaststätte, zuletzt Nachtclub o.Ä. und Wohnungen)** 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 Entwicklungszustand, 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 - WoFIV) 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 4886 vom 24.07.2023
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) für Grundstücke der Stadt Iserlohn vom 02.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte NRW - i.M. 1:500 vom 24.08.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW - vom 24.08.2023

Der Bauakte der Stadt Hemer entnommene Unterlagen, u.A.

- Genehmigungsunterlagen - Errichtung eines Wohnhauses nebst Abort und Schenkwirtschaft - (I); Bauerlaubnis Nr. 60 vom 24.06.1897
- Genehmigungsunterlagen - Errichtung einer Veranda (seitlich) -, Bauerlaubnis Nr. 13 vom 22.08.1899
- Genehmigungsunterlagen - Erweiterung/ Vergrößerung der Abortanlage -; Bauschein Nr. 69/13 vom 02.02.1914
- Genehmigungsunterlagen - Neubau eines Kuhstalls mit Wohnung / Kellergeschoss: Stall sowie Erdgeschoss: zwei Zimmer (hintereinander gelegen) - (II); Bauschein Nr. 339/49 vom 27.06.1949
- Genehmigungsunterlagen - Erweiterung einer Gastwirtschaft - (II), Bauschein Nr. 635 vom 13.09.1955
- Genehmigungsunterlagen - Ausbau einer Dachgeschosswohnung - (I), Bauschein Nr. 525 vom 15.03.1960, Schlussabnahmeschein vom 18.06.1963
- Genehmigungsunterlagen - Errichtung eines neuen Einganges für den Barbetrieb/ Umbau des Hauseingangs - (III Altenaer Straße); Bauschein Nr. 87 vom 3.3.1961
- Genehmigungsunterlagen - Umgestaltung Barraum o.Ä. /Innenausbau Night-Club -; Bauschein Nr. 120/71 vom 03.03.1971; Schlussabnahmeschein vom 08.07.1971
- Genehmigungsunterlagen - Verstärkung der Kellerdecke - (III); Bauschein Nr. 487/73 vom 05.07.1973; Schlussabnahmeschein vom 13.07.1979
- Genehmigungsunterlagen - Nutzungsänderung Errichtung eines Sonnenstudios -; Prüfvermerk vom 12.1.1981 (in der bisherigen Wäschereinigungsannahmestelle)
- Genehmigungsunterlagen - Wohnungserweiterung im vorhandenen Anbau des Hauses Altenaer Straße 37 - (III); Bauschein Nr. 507/80 vom 01.03.1983; Schlussabnahmeschein vom 26.09.1983
- Genehmigungsunterlagen - Umbau eines Teils eines Nachtclubs in eine Wohnung -; Bauschein Nr. 78/86 vom 04.02.1987
- Antrag auf „Errichtung einer Spielhalle“ ca. 1986/87, abgelehnt mit Schreiben vom 10.11.1987 wegen hohen Stellplatzbedarf (Nachweis von 14 Stellplätzen notwendig)
- Nutzungsänderungen o.Ä., ca. 1986/87 - Playboy-Club - (Verlängerung der Konzession) sowie - Umbau eines Teils eines Nachtclubs in eine Wohnung (jedoch Hinweis, dass bauordnungsrechtliche Auflagen nicht erfüllt wurden)
- Genehmigungsunterlagen - Änderung der Gasfeuerungsanlage (Gaswasser-Umlaufheizung im KG 24 kw); Bescheinigung vom 21.11.1988
- Genehmigungsunterlagen - Nutzungsänderung und Umbau des Untergeschosses in Spielhalle im Hause Altenaer Straße 37 -; Prüfvermerke vom 10.08.1988 sowie 12.3.1990
- Genehmigungsunterlagen - Gaststätte in Pizzeria -; Baugenehmigung 261/91 vom 08.08.1991
- Genehmigungsunterlagen - Errichtung einer Gasheizung im Kellergeschoss - (32,5 kw/h); Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 18.10.1993
- Genehmigungsunterlagen - Nutzungsänderung des Balkons im 1. Obergeschoss/ Wohnhausumbau, Balkon in Wohnraum (geplante Nutzung als Esszimmer) - (III); Baugenehmigung Nr. 195/97 vom 10.09.1997

- 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, sich gesamt aus den sieben Flurstücken 129, 205, 207, 206, 204, 347 und 349 darstellende, gemischt genutzte Grundstück befindet sich ca. 2,4 km südwestlich des Innenstadtbereichs von Hemer im Ortsteil Westig und liegt zwischen der öffentlichen, als L 683 ausgewiesenen Landstraße „Altenaer Straße“ und der als „Anlieger frei“ ausgewiesenen Straße „Am Alten Weg“.
- Die Flurstücke 129, 205, 207, 206, 204 gelten als bebaut, wobei sich die Flurstücke 204, 205 und 207, gelegen parallel der nördlichen Grundstücksgrenze, als Splittergrundstücke darstellen. Die Bebauung besteht aus mehreren Gebäudeteilen (I - Haupthaus, II bis IV - Anbauten). Zudem befindet sich rückseitig nahezu parallel der südlichen Grundstücksgrenze ein Überdachungsbauwerk o.Ä. (V). Die Gebäudeteile II bis IV überbauen das Gewässer „Westiger Bach“. Auf den unmittelbar im Norden und Süden angrenzenden Nachbargrundstücken ist der Bachlauf offen fließend.
- Die zwischen „Altenaer Straße“ und „Westiger Bach“ gelegenen, im Bestandsverzeichnis des zugehörigen Grundbuchblatts als „Platz“ bezeichneten Flurstücke 347 und 349 sind unbebaut.
- Bahnverbindungen bestehen ab dem Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 5,2 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 4,9 km, zur Auffahrt Iserlohn-Seilersee ca. 4,5 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. 30 bis 40 Minuten (Dortmund) bzw. ca. 70 bis 90 Minuten (Münster/Osnabrück, Paderborn-Lippstadt, Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Die verkehrstechnische Anbindung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt sowohl von der im Westen gelegenen Landstraße „Altenaer Straße“ (L 683) als auch von der im Osten gelegenen, als „Anlieger frei“ ausgewiesenen Nebenstraße „Am Alten Weg“, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Haupteingänge sind parallel der „Altenaer Straße“ in den Gebäudeteilen I und III vorhanden. Die Eingänge des Haupthauses erschließen über drei Türen sein Erdgeschoss, die zwei in III vorhandenen Hauseingänge zum einen das Obergeschoss, zum anderen das Untergeschoss des Anbaus III.
An der zum Süden orientierten Giebelfassade des Haupthauses befindet sich ein mit niedriger Durchgangshöhe versehener Kellerausgang.
Der rückseitig gelegene Hof ist, abgetrennt durch eine hohe Zaunanlage, von der Straße „Am Alten Weg“ begeh- bzw. anfahrbar.
Von dort einsehbar sind rückseitig des Anbaus II mehrere Fassadenöffnungen vorhanden. Die Einsehbarkeit der dahinter gelegenen Räume war kaum möglich. Ggf. dienten sie neben allgemeinen Abstellmöglichkeiten auch als Unterstellfläche für Pkws.
An der Südfassade des Anbaus III ist nahe der Straße „Am Alten Weg“ ein Hauseingang zum Untergeschoss gegeben.
Der mit IV bezeichnete Gebäudeteil verfügt wiederum an der Ostfassade über einen Zugang.
Das Überdachungsbauwerk (V) ist vom Hof über seine Nordseite begeh- bzw. ggf. anfahrbar.
- 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 überwiegend 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 „Jübergsturm“ gilt als Wahrzeichen der Stadt, das kombinierte Hallen- und Freilichtareal „Grohe-Forum“ als Anziehungspunkt für regionale und überregionale Veranstaltungen.

Grundstücksgestaltung

- Das zu bewertende, aus sieben Flurstücken bestehende Grundstück hat in seiner groben Gestalt gesamt L-förmigen Zuschnitt, welcher der Anlage II dieses Gutachtens - Flurkarte - zu entnehmen ist.
- Die Flurstücke 206, 129, 204, 205 und 207 sind bebaut, wobei sich die Flurstücke 204, 205 und 207 als Splittergrundstücke darstellen.
Die als „Platz“ bezeichneten Flurstücke 347 und 349 sind unbebaut und dienen als Kfz-Stellplatzfläche.
- Die Straßenfrontbreite der bebauten Flurstücke parallel der „Altenaer Straße“ beträgt gesamt ca. 21,00 m, die parallel der Straße „Am Alten Weg“ ca. 24,50 m, die Grundstückstiefe parallel der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 31,00 m, die parallel der südlichen Grundstücksgrenze ca. 38,00 m.
- Die Straßenfrontbreite der als „Platz“ bezeichneten Flurstücke beträgt ca. 22,00 m, die parallel des „Westiger Bachs“ gelegene Grundstücksbreite ca. 17,50 m, die Grundstückstiefe parallel der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 12,00 m, die parallel der südlichen Grundstücksgrenze ca. 12,50 m.
- Die Größe der zu bewertenden Grundstücksfläche gilt in dem Gebiet mit gesamt 1.001 m² als noch durchschnittlich groß.

Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks fällt von Osten nach Westen. Die Höhenlage zu den öffentlichen Straßen „Altenaer Straße“ und „Am Alten Weg“ gilt als normal.
- Der Haupteingang des Gebäudeteil I ist von der „Altenaer Straße“ über fünf außerhalb der Gebäudehülle, somit im Bereich des Bürgersteigs gelegene Treppenstufen zu erreichen.
- Rückseitig ragen die Untergeschosse der Anbauten II und III nahezu vollständig aus dem Erdreich.
Im Anbau II sind in Genehmigungszeichnungen u.A. zwei als Garagen bezeichnete Räumlichkeiten vorhanden.

Im Anbau III ist an der Südfassade nahe der Straße „Am Alten Weg“ eine das Untergeschoss erschließende Außentür gegeben.

Auch in dem quadratischen, im Bereich des Gebäudeanschluss Anbau II / Anbau III gelegenen, bauordnungsrechtlich nicht genehmigten und in der Flurkarte nicht erfassten Gebäudeteil (IV) befindet sich eine Außentür.

Das „Überdachungsbauwerk“ (V) ist mit einem Abstand von ca. 0,50 m bis 1,50 m nahezu parallel der südlichen Grundstücksgrenze gelegen vom Norden begehb- bzw. anfahrbar.

- Die rückseitig im Hof vorhandenen Freiflächen gelten vom Geländeverlauf als ausreichend gut nutzbar.

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

- Das zu bewertende Gesamtgrundstück besteht aus mehreren Flurstücken. Ob diesbezüglich zumindest bezogen auf die bebauten Flurstücke Vereinigungsbaulasten bestehen, wurde der Sachverständigen nicht bekannt. Da sie einer wirtschaftlichen Einheit entsprechen, wird dies für die nachfolgende Bewertung unterstellt.
- Die Gebäudeteile I und III stellen sich in Richtung Westen, der Gebäudeteil III zudem im Norden grenzständig dar. Diesbezügliche Baulasten, privatrechtliche Vereinbarungen o.Ä. wurde der Sachverständigen nicht bekannt.
- Der mit IV bezeichnete, rückseitig im Anschlussbereich der Gebäudeteile II und III vorhandene Gebäudeteil IV ist in der Flurkarte nicht verzeichnet.
- Der als Anlage II dieses Gutachtens beigegefügt Flurkarte ist zu entnehmen, dass das rückseitig gelegene Überdachungsbauwerk (V) grenzübergreifend in Richtung Osten erstellt wurde. Da sich sein überwiegender Teil auf dem zu bewertenden Flurstück 129 befindet, hat das im Norden benachbarte Fremdgrundstück, im vorliegenden Fall Straße „Am Alten Weg“, als von dem zu bewertenden Grundstück überbaut zu gelten. Somit ist das Überdachungsbauwerk komplett dem zu bewertenden, überbauenden Flurstück 129 zuzurechnen.
- Ob parallel der nördlichen Grundstücksgrenze der zu bewertenden, bebauten Flurstücke Überbauten gegeben sind, ist der Flurkarte nicht eindeutig zu entnehmen. Für die nachfolgende Bewertung werden ggf. vorhandene Überbauungen, unabhängig von welcher Seite, als nicht bzw. höchstens unwesentlich wertbeeinflussend unterstellt.
- Das Haupthaus I befindet sich ausschließlich auf dem parallel der „Altenaer Straße“ gelegenen, zu bewertenden Flurstück 206. Nachträglich erfolgten die Erstellung der als Anbauten II und III bezeichneten Gebäudeteile, welche flurstücksübergreifend mit Teilbereichen auf Flurstück 129 erstellt wurden. Auch hierfür gilt, da sich der über-

wiegende Teil der Anbauten II und III auf dem Flurstück 206 befinden, sind diese komplett dem überbauenden Flurstück 206 zuzurechnen.

- Sonst, 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 weise dieser - Gemischte 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 05.07.2023** 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 (Altenaer Straße 37).*

2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste

Der zu bewertende Gebäudebestand sei gemäß Angabe der Stadt Hemer nicht in der Denkmalschutzliste der Stadt Iserlohn verzeichnet.

2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung zum Wertermittlungstichtag 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 ca. 1897 ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Wohnhaus mit Schankwirtschaft erstellte Haupthaus (I) befindet sich unmittelbar parallel der „Altenaer Straße“.

Rückseitig wurde ca. ab 1949 der Anbau II errichtet und stellt sich mit Unter- und Obergeschoss dar, wobei das Obergeschoss des Anbaus II unmittelbar der Erdgeschossenebene des Haupthauses entspricht.

Der ebenfalls zweigeschossige Anbau III wurde in mehreren Bauabschnitten parallel der nördlichen Grundstücksgrenze erstellt, u.A. ca. 1899 und 1955.

Baujahr und Nutzung des Anbaus IV konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Gleiches gilt für das Überdachungsbauwerk (V). Eine Teilfläche seiner Dachkonstruktion nahe der Straße „Am Alten Weg“ ist bereits eingefallen.

Das Untergeschoss des Gebäudeteils III sowie der Gebäudeteil IV waren verschlossen und somit gänzlich nicht zu besichtigen.

Alle zu besichtigenden Räumlichkeiten sind scheinbar bereits seit langem ungenutzt. Ihr Erscheinungsbild stellt sich unterschiedlich dar. Teilweise sind sie leer geräumt, teilweise stark verwahrlost (altmöbliert, vollgestellt, vermüllt, zudem unstrukturierte Abbrucharbeiten, Vandalismus o.Ä.).

Die im Erdgeschoss I bzw. im Obergeschoss des Anbaus II gelegenen, als Gesellschaftszimmer (1 bis 3) bezeichneten Räumlichkeiten sind leer stehend.

Der mit separatem Eingang ausgestattete „Gastraum“ ist aufgrund von hohen Müllansammlungen o.Ä. nicht zu begehen.

Als weitere, auf dieser Ebene gelegenen Räumlichkeiten von I und II ist neben WC-Räumen der sog. Gastraum und die Wohneinheit WE 1 gegeben, welche noch möbliert, zudem vollgestellt bzw. mit Unrat versehen ist. Gleiches gilt für die weiteren Geschosse des Haupthauses.

Im Obergeschoss von I befinden sich drei Wohneinheiten (WE 3 bis WE 5), wobei sich Wohnküche der WE 4 und Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad der WE 5 im Obergeschoss des Anbaus III befinden.

Im Dachgeschoss (I) ist die Wohneinheit WE 6 untergebracht.

Offene Zugänge, Türdurchgänge o.Ä. verbinden das Kellergeschoss von I mit den Untergeschossen von II und III.

Der in III parallel der „Altenaer Straße“ im Obergeschoss gelegene Raum ist entweder von dem straßenseitigen Hauseingang oder von I durch den offenen Durchgang zu erreichen. Hier wurde eine Metallständerkonstruktion errichtet, ggf. zur Abtrennung eines Flurbereichs. Von dort führt eine fünfstufige Treppe auf das höher gelegene Niveau der im Obergeschoss des Anbaus III gelegenen, als Wohneinheit WE 2 bezeichneten Räumlichkeiten, welche sich ebenfalls als geräumt darstellen.

Die Ausnutzung des bebauten Grundstücks durch die aufstehenden Gebäudeteile I bis V entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,55, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,85 und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,90.

2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Garagen sind auf den zu bewertenden Flurstücken nicht vorhanden.

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind gegeben, zum einen auf Flurstück 129, anfahrbar über die Straße „Am Alten Weg“, zum anderen auf mit Asphalt befestigten Flächen auf Flurstück 347.

Ob das Überdachungsbauteil V auch als Carport o.Ä. diene, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.8 Erschließung

Das zu bewertende Gesamtgrundstück wird durch die öffentlichen Straßen „Altenaer Straße“ und „Am Alten Weg“ ortsüblich erschlossen.

Die Landstraße „Altenaer Straße“ ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert, Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Die als „Anlieger frei“ ausgewiesene Straße „Am Alten Weg“ ist überwiegend gepflastert, Bürgersteige sind aus Platzgründen nicht gegeben.

Die üblichen Versorgungsleitungen sind in den Straßen verlegt. Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Elektro-, Gas- sowie 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 12.10.2023 wird u.A. ausgeführt:

... Die Grundstücke Gemarkung Hemer, Flur 53, Flurstücke 129, 205, 207, 206, 204, 347 und 349, grenzen an die öffentliche Erschließungsanlage „Altenaer Straße und z.T. Am Alten Weg“.

Bei diesen Erschließungsanlagen handelt es sich im Bereich der oben genannten Grundstücks um vorhandene Straßen 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 **Grundbuch** von **Hemer Blatt 488** sind in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

Bezogen auf Flurstück 206

- Eine **Grunddienstbarkeit** folgenden Inhalts: Dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 50 Flurstück, 262, 263 (Hemer Band 29 Blatt 1701), ist im Falle einer Bebauung des östlichen Teils dieser Parzellen die **Mitbenutzung der Grenzmauer** des aufstehenden Anbaues auf der Parzelle Flur 53 Flurstück 134 gestattet. Es ist ihm weiterhin das Recht eingeräumt, Bau-Eisen darin einzulegen, vorbehaltlich des im Abschnitt II Ziffer 3,4 des Vertrages vom 24. April 1960 vereinbarten Fenster- und Entlüftungs- rechts. Nach Maßgabe der Bewilligung vom 24. April 1960 Eingetragen am 21. September 1960 und umgeschrieben am 17. Dezember 1968.

Bezogen auf alle zu bewertenden Flurstücke

- **Rückauflassungsvormerkung** für Herrn Helmut Schreiber, geb. 02.03.1945, 3542 Willingen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.12.1990 eingetragen am 10.10.1991.
- **Testamentsvollstreckung** ist angeordnet bezüglich Anteil Abt. I Nr. 8.2 (Amtsgericht Bonn, 35 IV 931/19). Eingetragen am 21.11.2022.
- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 2/23). Eingetragen am 05.04.2023.

2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Hemer vom 05.07.2023 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 Grundstück ist augenscheinlich bereits seit längerem ungenutzt. Mietvertragliche 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.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück. Eine Wohnungsbindung wurde der Sachverständigen nicht bekannt und als nicht gegeben unterstellt.

2.1.13 Immissionen

In der als L 683 ausgewiesenen „Altenaer Straße“ herrscht der für eine Landstraße übliche, zeitweise starke Durchgangsverkehr mit hierfür üblicher Verkehrslärmkulisse. In der Straße „Am Alten Weg“ herrscht überwiegend das für eine „Anlieger frei“-Straße übliche Verkehrsaufkommen.

Sonstige größere Immissionen (Geräusche, Gerüche) waren während der Ortsbesichtigung auf dem zu bewertenden Grundstück auch von gewerblichen Grundstücken her überschallend 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 25.08.2023, sei das zu bewertende Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 53, Flurstück 129, 204, 205 ,206 207, Altenaer Straße 37, Flurstück 347 und 349, Altenaer Straße z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

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 06.09.2023 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ läge.

Zudem wird u.A. ausgeführt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert, demnach mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen sei.

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 aufgrund teilweise stark eingeschränkter Einsehbarkeit der Annahmen der Sachverständigen.

Genehmigungszeichnungen, Bauweisen, Ausstattungen u. Ä. konnten dennoch den zur Verfügung stehenden Unterlagen nur eingeschränkt 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

Das ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstellt erstellte Haupthaus (I) wurde mit Bauerlaubnis Nr. 60 vom 24.06.1897 als - Errichtung eines Wohnhauses nebst Abort und Schenkwirtschaft - errichtet. Mit Bauerlaubnis Nr. 13 vom 22.08.1899 erfolgte auf einer Teilfläche des heutigen Anbaus III die - Errichtung einer Veranda -, mit Bauschein Nr. 69/13 vom 02.02.1914 die rückseitig von I gelegene - Erweiterung/ Vergrößerung der Abortanlage -.

Der zweigeschossige - Neubau eines Kuhstalls mit Wohnung (Kellergeschoss: Stall sowie Erdgeschoss: zwei Zimmer, hintereinander gelegen) -, gen Süden orientierte Teilfläche des Anbaus II, wurde mit Bauschein Nr. 339/49 vom 27.06.1949 und die - Erweiterung einer Gastwirtschaft - (II) mit Bauschein Nr. 635 vom 13.09.1955 genehmigt.

Der - Ausbau einer Dachgeschosswohnung - (I) wurde mit Bauschein Nr. 525 vom 15.03.1960 vorgenommen. Der Schlussabnahmeschein ist datiert auf 18.06.1963.

Im Anbau III wurde parallel der „Altenaer Straße“ die - Errichtung eines neuen Einganges für den Barbetrieb/ Umbau des Hauseingangs mit Bauschein Nr. 87 vom 3.3.1961, die - Umgestaltung Barraum o.Ä./ Innenausbau Night-Club - mit Bauschein Nr. 120/71 vom 03.03.1971 (Schlussabnahmeschein vom 08.07.1971), die - Verstärkung der Kellerdecke - mit Bauschein Nr. 487/73 vom 05.07.1973 (Schlussabnahmeschein vom 13.07.1979), die - Wohnungserweiterung im vorhandenen Anbau des Hauses Altenaer Straße 37 - mit Bauschein Nr. 507/80 vom 01.03.1983 (Schlussabnahmeschein vom 26.09.1983) und der - Umbau eines Teils eines Nachtclubs in eine Wohnung - mit Bauschein Nr. 78/86 vom 04.02.1987 durchgeführt.

Die - Änderung der Gasfeuerungsanlage (Gaswasser-Umlaufheizung im KG 24 kw) erfolgte mit Bescheinigung vom 21.11.1988, die - Errichtung einer Gasheizung im Kellergeschoss (32,5 kw/h) - mit Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 18.10.1993.

Weitere Genehmigungsunterlagen beziehen sich u.A. auf Umbauten, Nutzungsänderungen o.Ä.:

- Nutzungsänderung Errichtung eines Sonnenstudios -; Prüfvermerk vom 12.1.1981 (in der bisherigen Wäschereinigungsannahmestelle)

- Nutzungsänderung Playboy-Club, Verlängerung der Konzession sowie - Umbau eines Teils eines Nachtclubs in eine Wohnung (jedoch Hinweis, dass bauordnungsrechtliche Auflagen nicht erfüllt wurden) -, ca. 1986/87
- Umbau eines Teils eines Nachtclubs in eine Wohnung ca. 1987 (diesbezügliche Auflagen seien jedoch nicht erfüllt worden)
- Antrag auf „Errichtung einer Spielhalle“ ca. 1986/87, abgelehnt mit Schreiben vom 10.11.1987 wegen hohen Stellplatzbedarf (Nachweis von 14 Stellplätzen notwendig)
- Nutzungsänderung und Umbau des Untergeschosses in Spielhalle im Hause Altenaer Straße 37 -; Prüfvermerke vom 10.08.1988 sowie 12.3.1990
- Nutzungsänderung - Gaststätte in Pizzeria -; Baugenehmigung 261/91 vom 08.08.1991
- Nutzungsänderung des Balkons im 1. Obergeschoss / Wohnhausumbau, Balkon in Wohnraum (geplante Nutzung als Esszimmer) - (III); Baugenehmigung Nr. 195/97 vom 10.09.1997

Sonstige wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen sowie Bauzeichnungen, bauordnungsrechtliche Abnahmen o.Ä. konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen oder werden als nicht bzw. höchstens unwesentlich gewertet.

2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilungen des zu bewertenden, aus drei Hauptgebäudeteilen I, II und III bestehenden Objektes stellen sich in etwa wie folgt dar (ggf. aus zur Verfügung stehenden Bauplänen übernommene Bezeichnungen):

- Erdgeschoss
- Haupthaus 3 Hauseingänge - Hauseingangsflur, rechts Gastraum, links Gesellschaftszimmer 1, welches mit offenem Durchgang zum Gesellschaftszimmer 2 ausgestattet ist; Treppenhausflur mit Treppen zu 1. Ober- und Kellergeschoss sowie Zugang zum WC-Anbau; Gesellschaftszimmer 2 mit offenem Durchgang zu Gesellschaftszimmer 3 und Anbau III; Gesellschaftszimmer 3 / WC-Anbau
 - WE 1: Flur, WC-Raum, Küche mit Zugang über eine hohe Stufe zu im Anbau II gelegenen Raum 1;
 - Anbau II (zu WE 1) Raum/ Zimmer 1 mit Zugang zu Raum/ Zimmer 2, Raum 2 mit Zugang zu Raum 3, Raum 3 mit Zugang zum Duschbad, Duschbad /
 - Anbau III WE/NE 2 unter dem Vorbehalt, dass die Trennwand zum Haupthaus geschlossen wird:
Hauseingang von der „Altenaer Straße“ - Raum 1, ausgestattet mit Metallständerwerk, geplant als Eingangsflurabtrennung, und fünfstufiger Treppe zum 5 Stufen höher gelegenen Flur 1 sowie offenem Durchgang zum Haupthaus I (Gesellschaftszimmer 2); Flur 1, Raum 2 (Garderobe/ Abstell-

kammer), WC-Raum, Duschraum; Flur 2, Raum 3 (Wohnzimmer), Raum 4 (Trocken- und Abstellraum); Flur 3 mit Holzeinschubtreppe zum Spitzboden, Kammer, Raum 5 (Küche sowie Durchgangsraum zu Raum 6), Raum 6

Obergeschoss - Haupthaus (vereinzelt Anbau III)

Treppenhausflur mit 2 Abstellräume auf Podesthöhe;
vor den Wohnungsabschlusstüren der Wohneinheiten WE 3,
WE 4 und WE 5 gelegener Flur;

WE 3: Flur, Badezimmer, Raum 1, Küche (Durchgangsraum zu Raum 2), Raum 2

WE 4: Flur/ Diele, Badezimmer; Küche mit Essplatz (gelegen in III); Raum 1 (Durchgangsraum zu Raum 2), Raum 2

WE 5: Eingangsraum Wohnküche (Durchgangsraum zum Wohn-/ Schlafraum); Wohn-/ Schlafraum (gelegen im Anbau III), ausgestattet mit Zugang zum Duschbad; Duschbad (ebenfalls in III gelegen)

Dachgeschoss - Haupthaus Treppenhausflur;

auf Podesthöhe gelegen: Abstellraum sowie Wohnungsabschlusstür der im Dachgeschoss gelegenen WE 6;

WE 6: zur Dachgeschossebene (Diele) führende Treppe; Diele mit zum Spitzboden führender Holzeinschubtreppe; Abstellkammer, Badezimmer, Raum 1, Raum 2, Raum 3, Raum 4, Raum 5 (ausgestattet mit Fliesenspiegel und Zugang zur Abseite), Abseite

Kellergeschoss - Haupthaus Treppenflur mit Durchgang zum einen zu einem mit Außentür (Giebelfassade) ausgestatteten Kellerflur, zum anderen zu WC-Anbau und Anbau II;
mehrere, überwiegend kaum einsehbare Kellerräume

- Anbau II mehrere, überwiegend kaum einsehbare Kellerräume (Flur, Lager, Garage 1, Garage 2, ggf. vom Untergeschoss des Anbaus III zu begehende Räume (u.A. WC-Räume))

- Anbau III Untergeschoss blieb gänzlich ohne Besichtigung;
2 Hauseingänge, zum einen von der „Altenaer Straße“, zum anderen von der Straße „Am Alten Weg“

2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Bruchstein, Beton o.Ä.
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	tragend: Mauerwerk; nicht tragend: Mauerwerk, Fachwerk, Ständerwerk, ggf. sonstige Leichtbauwände
Geschossdecken	I) Eisenbeton-, Kappendecke o.Ä. über dem Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken / II, III) Eisen-, Stahlbetondecke o.Ä.
Schalldämmung	dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering
Geschosstreppen	I) Holz, belegt mit Laminat o.Ä., Holzplattengeländer o.Ä.; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe; zum Kellergeschoss Holzstiege auf Metallscherenkonstruktion / III) Holz (fünf Stufen) von Hauseingangsebene zur rückseitig gelegenen Ebene; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe
Dach und Dachdeckung	I) Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 30°, Ziegeldeckung o.Ä. / II) Flachdach bzw. flach geneigtes Dach o.Ä., Dacheindeckung: Bitumenbahnen o.Ä. / III) flachgeneigtes Dach mit Bitumeneindeckung bzw. Satteldach ca. 30° mit Ziegeldeckung / IV) flachgeneigtes Dach mit Bitumeneindeckung / jeweils Vorhangregengrinnen halbrund o.Ä.
Besondere Bauteile	I) Dachgaube straßenseitig; Hauseingangstreppe mit fünf Stufen, davon befinden sich drei Stufen außerhalb der Gebäudehülle / III) Hauseingangstreppe mit ca. fünf Stufen an der „Altenaer Straße“, überdacht durch Bebauung

2.2.4 Ausbau

Fassaden	straßenseitig an I: Vormauerklinker mit Zierelementen, z.B. an Fenstern, Sockel Bruchstein; unverputztes Ziegelmauerwerk an der gen Norden orientierten Fassade des Gebäudeteils III; ansonsten überwiegend Putz, Putz mit Anstrich o.Ä., Sockel zumindest an I giebelseitig farblich abgesetzt
Hauseingangs-/ Hoftüren	I) zum Treppenhaus: Holz mit Glasausschnitt und Oberlicht, einfach verglast; ansonsten Holzkassettentüren; Kellerausgang mit niedriger Durchgangshöhe: Holz, gelegen an der Giebelfassade, über ca. ein bis zwei hinabführende Stufen von mit Asphalt befestigter Fläche zu erreichen / II) offene Zugänge zu den Räumen „Garage 1“ und „Garage 2“ (hier nahezu hälftig zugemauert) / III) „Altenaer Straße“ - Holz zum Obergeschoss; Holz mit Glasausschnitten, doppelt verglast, zum Untergeschoss; Leichtmetall mit Gewebeglasfüllung o.Ä. nahe der Straße „Am Alten Weg“ / IV) Stahltür gen Osten

Treppenhaus	I) Fußboden: keramische Platten o.Ä. im EG, ansonsten überwiegend Laminat o.Ä.; Wand: Strukturputz mit Anstrich, Brüstungsbereich Holz mit Anstrich; Decke: Putz mit Anstrich; Fenster: Holz, einfach verglast (zwischen Erd- und Obergeschoss ca. hälftig verdeckt durch Anbau II)
WC-Räume o.Ä. (Podeste)	Fußboden: keramische Platten o.Ä.; Wand: Wandfliesen raumhoch, ansonsten ggf. Putz mit Anstrich; Decke: Putz mit Anstrich o.Ä.; Fenster: Kunststoff, doppelt verglast (ohne Sanitärobjekte in OG/DG)
Abschlusstüren	überwiegend Holzkassettentüren lackiert mit entsprechenden Zargen
Fenster	I, II) überwieg. Kunststoff, doppelt verglast mit Rollläden, vereinzelt Bleiverglasung, Holz einfach verglast / III) Holz, Stahlsprossen o.Ä., einfach verglast; Glasbausteine gen Norden
Fußböden	keramische Plattenbeläge oftmals in Sanitärräumen, Fluren und Küchen, ansonsten soweit ersichtlich überwiegend Laminat; in WE 6 Kork, Holzdielen, Teppich-, Kunststoffbahnenware o.Ä.
Wandbehandlung	Wandfliesen in Sanitärräumen, Fliesenspiegel in Küchen über Arbeitsplatten, ansonsten überwiegend Tapeten, Raufaser, Putz o.Ä. mit Anstrich; vereinzelt Mauerwerk mit Anstrich o.Ä.
Deckenuntersichten Innentüren	überwiegend Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä. überwiegend Holz lackiert, ansonsten ggf. furnierte, gesperrte Türblätter mit Anstrich o.Ä., Stahl im Kellergeschoss
Besondere Einbauten	Kücheneinrichtungen, Einbauschränke o.Ä. gehen auch im Allgemeinen nicht in die Bewertung ein.
Kellergeschoss	I) Fußboden: Beton; Wände: Mauerwerk teilweise mit Wandfliesen, Putz mit Anstrich, teilweise Metallständwerk ohne Bekleidung; Decke: Putz mit Anstrich; Fenster, soweit ersichtlich: Stahlgitter einfach verglast, Kunststoff doppelt verglast o.Ä.

2.2.5 Haustechnische Anlagen

Gasleitung Elektroinstallation	Gasanschluss ans städtische Versorgungsnetz ist vorhanden. Versorgung durch das öffentliche Netz; Elektro-Zähler- und Sicherungskästen befinden sich im Kellergeschossflur
Wasserleitung Heizung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung Gaszentralheizung im Kellergeschoss; zudem teilweise Gasthermen, u.A. Gesellschaftszimmer, ehemaliger, zwischen Erd- und Obergeschoss gelegener WC-Raum sowie in Küchen und Badezimmern von Wohneinheiten; Rippen-, Flachheizkörper oder vergleichbare mit Thermostatventil

Warmwasserversorgung Wasser-/Sanitärinstallation	Warmwasserspeicher, Durchlauferhitzer o.Ä. Wohneinheiten - je Spülenanschluss, soweit ersichtlich; WE 1: WC-Raum - WC-Spülkörper, Waschbecken; Dusch- bad: Duschwanne, WC-Spülkörper, Waschbecken; Küche Waschmaschinenanschluss; WE 2: WC-Raum - WC- Spülkörper, Waschbecken; Duschaum: Duschwanne; WE 3, WE 4: Badezimmer - Badewanne, Duschwanne, WC- Spülkörper, Waschbecken; WE 5: Duschbad - Duschwanne, WC-Spülkörper, Waschbecken; WE 6: Badezimmer - Ba- dewanne, Duschwanne, WC-Spülkörper, 2 Waschbecken / sonstige Wasseranschlüsse, u.A. in WC-Räumen bzw. vor- maligen WC-Räumen
sonstige Anlagen	Außenleuchten, Klingelanlagen o.Ä.; Satellitenschüssel o.Ä. gehen nicht in die nachfolgende Be- wertung ein.

2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis	Ein Gebäudeenergieausweis sei bisher nicht gefertigt wor- den. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der bis zum 31.10.2020 rechtsgültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des aktuellen, seit 01.11.2020 in Kraft getre- tenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist dies im Zusam- menhang 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	Den Baujahren entsprechend, nach heutigen Maßstäben ge- ring bezogen auf u.A. Außenwände, Kellerwände, Boden- platte, Dach, Außentüren. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Gebäude- energiegesetzes (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 Eigen- tümer 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.

Die - Errichtung einer Gasheizung im Kellergeschoss (32,5 kw/h) - erfolgte mit Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 18.10.1993. Dementsprechend ist anzunehmen, dass die zentrale Heizungsanlage rund 30 Jahre alt ist und sie aufgrund Eigentümerwechsel der Austauschpflicht unterliegt, unabhängig, ob noch eine Funktionstüchtigkeit besteht.

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüber gelegenen Dachflächen wird bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz o.Ä. als nicht ausreichend unterstellt.

Den Ausführungen entsprechend ist eine **Wertminderung für energetische Merkmale** bezogen auf die finanziellen Ausgaben für die Erstellung eines Gebäudeenergieausweises, die Erneuerung von Heizungsanlagen sowie für die einer nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüber gelegenen Dachflächen ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten gerechtfertigt, die im Allgemeinen pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Berechnungsverfahren eingeht.

Weiteres siehe im vorliegenden Fall unter **Ziffer 2.2.9 dieses Gutachtens**.

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.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen in mehreren Bauabschnitten ab ca. Ende des 19. Jahrhunderts ortsüblich in massiver Bauweise erstellten Gebäudebestand, welcher im Allgemeinen als nicht barrierefrei zu gelten hat.

So ist u.A. der straßenseitig gelegene Haupteingang von I über fünf, davon zwei in der Gebäudehülle gelegene Treppenstufen zu erreichen. Von der Erdgeschosebene erschließt eine ca. fünfstufige Treppe das höher gelegene Obergeschoss des Anbaus III. Einzelstufen befinden sich zudem in der Wohneinheit WE 1 zwischen Küche und Raum 1 sowie in der WE 4 zwischen Küche und Diele.

Personenaufzug, Rampeneinbau, überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duschmöglichkeiten o.Ä. sind nicht gegeben.

2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand

Beurteilung des Gebäudes

Der zu bewertende Gebäudebestand wurde in mehreren Bauabschnitten ca. ab Ende des 19. Jahrhunderts ortsüblich überwiegend in massiver Bauweise errichtet und in mehreren Bauabschnitten sowohl an- als auch umgebaut.

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

Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen

Modernisierungen bzw. Erneuerungen sind an dem zu bewertenden Gebäudebestand im Laufe der Jahrzehnte erfolgt.

Zu nennen sind neben den baulichen Erweiterungen und allgemeinen Renovierungsmaßnahmen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen, u.A. Einbau von WC-Räumen, Badezimmern, Duschbädern, Gaszentralheizung im Kellergeschoss, Gasthermenheizungen in Wohn-/ Nutzungseinheiten mit Rippen- oder Flachheizkörpern und Thermostatventilen, Austausch von Fenstern, Überarbeitung von Türen, Ausbau des Dachgeschosses sowie Anstreicharbeiten an den Giebelfassaden des Haupthauses (I), der Westfassade des Anbaus III sowie der Südfassade des Anbaus II.

Größere, in den letzten Jahren durchgeführte werterhöhende Investitionen bzw. Renovierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen o.Ä. waren für die Sachverständige nicht ersichtlich und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt.

Instandhaltung, Baumängel/ Bauschäden, Hausschwamm

Das äußere Erscheinungsbild des gemischt genutzten Gebäudebestands stellt sich altersentsprechend mit u.A. Schmutzfahnen und Algenbildungen sowie Rissbildern, ggf. Farbabbblätterungen bzw. Abplatzungen am Außenputz von Fassaden und Bauteilen als überwiegend noch durchschnittlich dar.

An der parallel der „Altenaer Straße“ mit Vormauersteinen versehenen Fassade des Gebäudeteils I sind kleinere Ausblühungen gegeben. Rissbilder sind an seiner zum Süden orientierten Giebelfassade eher im Sockelbereich vorhanden.

An den gen Osten orientierten, nicht mit einem nachträglichen Anstrich versehenen Rückfassaden der zu bewertenden Gebäudeteile sind vermehrt als teilweise erheblich zu bezeichnende Schmutzfahnen, Algenbildungen, weitere Feuchtespuren und Rissbilder im Außenputz zu erkennen.

Die mit Asphalt befestigten Freiflächen parallel der „Altenaer Straße“ sind überwiegend als gut zu bezeichnen. Ungleichmäßige Bruchkanten mit Wildwuchs sind im Übergangsbereich zwischen Stellplatzfläche und Zugang zum Kellerausgang des Haupthauses vor-

handen. Die Bodenbefestigungen des Hofes sind aufgrund von u.A. Gerümpel, Gerätschaften, Sperrmüll, Müll o.Ä. sowie erheblichem Wildwuchs nicht einsehbar.

Die Zaunanlage parallel der Straße „Am Alten Weg“ macht bereits an der ersten Ortsbesichtigung einen eher instabilen Eindruck.

Am 2. Ortstermin berichtet ein zufällig auf der Straße anwesender Nachbar, dass der Zaun nach einem Sturm auf der Straße gelegen habe. In Nachbarschaftshilfe sei dieser wieder aufgerichtet und die offenstehende Tür mit einem Seil befestigt bzw. verschlossen worden. Dementsprechend konnte der Hof nicht ein zweites Mal in Augenschein genommen werden.

Das innere Erscheinungsbild der zu bewertenden Bebauung stellt sich überwiegend als ungepflegt bzw. verwahrlost dar.

Neben altersbedingten Beanstandungen und erheblichen „Benutzerspuren“ nach Auszug von Bewohnern sowohl in Treppenhaus, Fluren und Wohn-/ Nutzungseinheiten, die sich auf Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Anstreich- und Lackierarbeiten u.Ä. beziehen, sind auch mutwillige Beschädigungen z.B. an Fenstern, Wand- und Deckenbekleidungen, Innentüren und Sanitärobjekten vorhanden.

In nahezu allen besichtigten Räumlichkeiten der Gebäudeteile (Ausnahme die sog. Gesellschaftszimmer sowie das Obergeschoss des Gebäudeteils III) sind zudem Entrümpelungen aufgrund von Bauschutt, Sperrmüll, Hausmüll o.Ä. vorzunehmen.

Angaben zu Untergeschoss des Gebäudeteils III sowie Innenraum des Gebäudeteils IV können nicht gemacht werden, da sie gänzlich ohne Besichtigung blieben.

Größere Beanstandungen bzw. Schäden sind zu dem im Allgemeinen nach Auszug von Bewohnern üblichem erhöhten Renovierungs-, Modernisierungsbedarf o.Ä. aufgrund von Instandhaltungs-, Renovierungsstau u.A. wie nachfolgend aufgeführt zu nennen:

Allgemein

- Sowohl im Hof, im überdachten Hauseingangsbereich des Gebäudeteils III als auch innerhalb der Gebäudeteile I, II, V stehen umfangreiche Entrümpelungs-, Entsorgungsmaßnahmen o.Ä. an (Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt, Sanitärobjekte, Elektroschrott o.Ä.). Zudem befindet sich im Hof ein Gabelstapler und ein Personenkraftwagen, der mit Wildwuchs und Müll, Schrott umgeben bzw. auch teilweise verschüttet ist.
- Vermoosungen auf Dachziegeln des Gebäudeteils III
- Randabschlüsse an Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen nicht fachgerecht
- Vertikale Rissbilder mit teilweise Putzabplatzungen oberhalb des rückseitig gelegenen Fensters des im Anbau II gelegenen Gesellschaftszimmers 3
- Putzabplatzungen in vertikalen Streifen, zum einen oberhalb der Tordurchfahrt des im Untergeschoss des Gebäudeteils II gelegenen, vormals als Garage (2) bezeichneten Raums, die ca. zur Hälfte zugemauert wurde, zum anderen im Gebäudeteil III ca. auf Höhe der oberhalb des Untergeschosses gelegenen Geschossdecke.
- Sichtbare Ausbesserungen an rückseitig gelegenen Fassaden, u.A. an II und III oberhalb des Gebäudeteils IV
- Überarbeitungs- bzw. Erneuerungsbedarf am Holzwerk von Hauseingangstüren

- Gerissene Glasscheibe in der im Untergeschoss des Gebäudeteils III vorhandenen, gen Süden orientierten Außentür (Leichtmetall mit Gewebeglasfüllung)
- Einfach verglaste Holz- bzw. Stahlfenster sind zu überarbeiten bzw. auszutauschen.
- erhebliche, da oftmals scheinbar auch willkürlich verursachte Benutzerspuren
- Türen oftmals klemmend, zudem teilweise ausgehängte bzw. fehlende Türblätter
- oftmals fehlende Türklinken sowie fehlende Wasser- und Elektro-Armaturen
- Das sog. Überdachungsbauwerk (V) ist soweit ersichtlich nahezu vollständig einsturzgefährdet. Zumindest das Dach in dem Bereich parallel der Straße „Am Alten Weg“ ist bereits eingefallen.
- Überprüfungsbedarf an elektrischen Anlagen, auch teilweise geschädigten Sicherungskästen
- Erneuerung der Heizungsanlagen (Gaskessel und Gasthermen)
- Erneuerungsbedarf an der Ausstattung von Badezimmern, Duschbädern
- vereinzelt abgebrochene Ständerwerkwandflächen bzw. Gipskartonbekleidungen
- teilweise gebrochene Öffnungen in Deckenuntersichten

Treppenhaus

- offen liegende Elektroleitungen
- sich lösende bzw. abgerissene Tapeten, besonders vor dem im 1. OG gelegenen Flurbereich
- Schwarzsimmelbildungen bzw. sonstige Feuchtespuren in Wandbereichen
- entsprechender Sanierungs- und Renovierungsbedarf, u.A. mit umfangreicher Überarbeitung des Holzwerks von Geschosstreppen, Geländern u.Ä.

Erdgeschoss I, II (ohne WE 1)

- Fenster des im Anbau II gelegenen Gesellschaftszimmer ist aufgrund fehlender Glasscheibe und marodem Holzwerk 3 zu erneuern.

WE 1

- geschädigte Wohnungsabschlusstür
- in Flur und Küche teilweise demontierte Bekleidungen von abgehängten Decken
- teilweise sich lösende bzw. heruntergerissene Tapeten, u.A. in Flur, Küche und Raum 1 an der Trennwand zur Küche, wo auch erhebliche Feuchtespuren ersichtlich sind
- Schwarzsimmelbildungen oberhalb des Fliesenspiegels nahe des Fensters
- gesamt Entrümplungsbedarf o.Ä.

WE/ NE 2 (gänzlich geräumt)

- geschädigte Hauseingangstür
- Fertigstellung der zwischen Flur und Raum 1 geplanten Trennwand (bisher nur Metallständerwerk)
- Zum Erhalt der Abgeschlossenheit: Schließen des offenen zum Gesellschaftszimmer 2 (I) führenden Durchgangs
- Erneuerung der Ausstattung der Räumlichkeiten WC-Raum und Duschraum
- teilweise in Fluren nach Brandschaden übliche Rußspuren
- fehlende Innentüren

- Farbabbblätterungen und sonstige Feuchtespuren an Deckenuntersichten, u.A. Flur 4 und an Holzverschalungen im Spitzboden

1. Obergeschoss I, teilweise III

- Tür zwischen Treppenhausflur und Gemeinschaftsflur (vor den Wohneinheiten WE 3 bis WE 5 gelegener Flur) ist zu überarbeiten; Türklinke nebst Schlossschild fehlend
- Gemeinschaftsflur - teilabgebrochene abgehängte Decke, geschädigte Gipskartonwandplatten, aus Wand gerissene Elektroleitungen, Sicherungen o.Ä.

WE 3

- geschädigte Wohnungsabschlusstür
- abgerissene Tapeten und sonstwie geschädigte Wände (Gipskartonplatten) im Eingangsflur
- herausgerissene Elektroarmaturen, -leitungen
- erheblich geschädigte Zarge an Badezimmertür
- im Badezimmer u.A. fehlende Armaturen, Bidet und Waschbecken herausgebrochen auf dem Boden liegend, an der Deckenuntersicht abgerissene Tapeten
- sich lösende bzw. abgezogene Tapeten sowie Schwarzsimmelbildungen an giebelseitiger Außenwand und Deckenuntersichten im rückseitig gelegenen Raum 1
- in der Küche aufgebrochene Wandbekleidung an der Trennwand zum Gemeinschaftsflur sowie kleinere Schwarzsimmelbildungen an der zum Südosten orientierten Raumecke an der Trennwand zu Raum 1
- Feuchtespuren im Raum 2 in der zum Südwesten orientierten Raumecke, besonders im unteren Wandbereich
- teilweise Entrümplungsbedarf o.Ä.

WE 4

- zu überarbeitende Wohnungsabschlusstür; fehlende Klinke und Schlossschild
- in der Küche vorhandene, geschädigte Gastherme
- abgerissene Wandbekleidungen
- fehlende Armaturen im Badezimmer
- Entsorgungsbedarf überwiegend von Mobiliar

WE 5

- im Eingangsbereich gebrochene Öffnung in abgehängter Decke sowie auf dem Fußboden verteilte Mineralfaserwolle
- im Duschbad fehlende Armaturen; am WC-Spülkasten demontierter Deckel
- geschädigte Gastherme, Abdeckung der auf dem Boden weist Rauchspuren o.Ä. auf
- Entsorgungsbedarf überwiegend von Mobiliar

WE 6

- zu überarbeitende Wohnungsabschlusstür
- fehlende Türklinken und Schlossschilder
- Raum 1 mit Feuchtespuren am Dielenboden und Farb- bzw. Putzabplatzungen an der Giebelfassade

- im Badezimmer fehlende Armaturen und geschädigte Gastherme sowie Feuchtespuren und Farb- bzw. Putzabplatzungen an der Giebelfassade im Bereich des Schornsteins
- im Schlossbereich geschädigte Tür des Raums 3
- Abstellkammer mit teilweise sich lösender kaschierter Mineralfaserdämmwolle
- gesamt Entrümplungsbedarf

Kellergeschoss

- Erheblicher Entrümplungsbedarf; zudem nur eingeschränkte Einsehbarkeit aufgrund Gerümpel sowie Lichtverhältnissen
- gelockerte Kellertreppe ohne Geländer (Holztrittstufen, befestigt bzw. aufgelegt auf Metallscherenkonstruktion, angerostet)
- Eisenbetondecken mit Rostspuren
- Feuchtespuren in Wand- und Deckenbereichen
- offen liegende Elektroleitungen

Weitere erwähnenswerte größere Bauschäden und -mängel sowie Hausschwamm konnte die Sachverständige bei den Ortsbesichtigungen nicht beurteilen und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt. Kleinere Schäden sind in der Alterswertminderung enthalten.

Die o.g. Auflistung erhebt u.A. aufgrund der überwiegend eingeschränkten, teilweise kaum möglichen Einsehbarkeit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient der Einschätzung des Erscheinungsbildes des zu bewertenden Objektes.

Für die nachfolgende Bewertung unterstellt die Sachverständige, dass zu einer Vermietung nahezu in allen in dem zu bewertenden Objekt gelegenen Räumlichkeiten umfangreiche Entrümpelungen, Entkernungen, Entsorgungen, Sanierungsmaßnahmen von Feuchteschäden, Überprüfungen von Elektro- und Wasserleitungen o.Ä. vorzunehmen, Badezimmer, Duschbäder, Heizungsanlagen, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge einzubringen bzw. überwiegend zu erneuern, Türen und Fenster zu überarbeiten bzw. zumindest teilweise auszutauschen, in dem Zusammenhang zudem u.A. brandschutztechnische und energetische Maßnahmen zu beachten sind.

Obwohl nicht an jedem Gebäude- bzw. Bauteil gleich große Schäden und sonstige Mängel vorhanden sind, versteht sich der notwendige, noch zu benennende Wertabschlag für Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzung o.Ä. als gemittelt. Behördlich geforderte Maßnahmen zur Instandsetzung o.Ä. der zu bewertenden Gebäudeteile bestehen nicht.

Die diesbezügliche Berücksichtigung wird im vorliegenden Fall unter Ziffer 2.2.9 benannt.

2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale

Grundrissgestaltung

Die im Erdgeschoss und Dachgeschoss gelegenen, als Wohneinheiten WE 1 und WE 6 sowie die im Obergeschoss gelegenen, als Wohneinheiten WE 3 bis WE 5 bezeichneten Räumlichkeiten stellen sich je als abgeschlossen dar.

Die im Anbau III gelegenen, als Wohn-/ Nutzungseinheit WE/NE 2 bezeichneten Räumlichkeiten gelten bisher als nicht abgeschlossen. Das im straßenseitig gelegenen Raum erstellte Metallständerwerk weist darauf hin, dass ein Eingangsflur, welcher den parallel der „Altenaer Straße“ gelegenen Hauseingang mit der zur oberen Ebenen führenden, fünfstufigen Treppe verbindet, abgetrennt werden sollte. Der offene, zum Haupthaus (Gesellschaftszimmer) führende Durchgang ist zur Abgeschlossenheit zu schließen.

Alle als Wohn-/ Nutzungseinheiten bezeichneten Räumlichkeiten verfügen über Durchgangszimmer. Jeweils nur ein Durchgangszimmer befindet sich in den Wohnungen WE 1 (parallel der Straße „Am Alten Weg“) und WE 6 (Raum 5 mit Zugang zur Abseite). Ansonsten sind jeweils mehrere Durchgangsräume gegeben.

Als gewerblich genutzte Räumlichkeiten haben die im Erdgeschoss des Haupthauses bzw. im Anbau II gelegenen, im Grundrissplan als „Gastraum“ bzw. „Gesellschaftszimmer“ bezeichnet, zu gelten. WC-Räume können ggf. auf den Treppenpodesten nachgewiesen werden.

Das über eine Außentür erreichbare „Gastzimmer“ war aufgrund hoher Gerümpel- und Müllansammlungen nicht zu begehen.

Die zum einen über eine Außentür, zum anderen vom Treppenhausflur erreichbaren Gesellschaftszimmer sind durch offene Durchgänge miteinander verbunden und leer stehend.

Die nicht besichtigten, überwiegend im Untergeschoss des Gebäudeteils III gelegenen Räumlichkeiten entsprächen gemäß Angabe der Stadt Hemer soweit bekannt am ehesten einem Nachtclub o.Ä..

Dem Platzangebot entsprechend bieten die WE 1, WE 4 und WE 5 bei der vorhandenen Aufteilung ausreichend gute Nutzungsmöglichkeiten für ca. 1 bis 2 Personen, die WE 2 und WE 3 für zwei bis drei Personen und die WE 6 für eine Familie mit ca. vier Personen.

Geschosshöhen

ca.-Angaben (Genehmigungszeichnungen):

- I) KG: 2,30 m; EG: 3,50 m, OG: 3,20 m,
DG lichte Höhe: 2,45 m, Drempel 1,00 m /
- II) UG: 2,30 m, OG: 3,20 m /
- III) UG: 3,20 m; OG: 3,00 m

Belichtung/ Besonnung	Die Hauptnutzflächen gelten überwiegend als ausreichend belichtet. Fenster sind zu allen Himmelsrichtungen orientiert.
Drittverwendung	Das zu bewertende, vormals gemischt genutzte Objekt befinde sich gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes in einem Mischgebiet, in dem neben Wohnen im Allgemeinen auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, denkbar seien, wie z.B. Gaststätten-, Büro-, Schulungs-, Lager-, Verkaufs-, Produktions- bzw. Werkräume unter Einhaltung des Lärmschutzes o.Ä.. Die vormals als Gaststätte, Nachtclub o.Ä. genutzten Räumlichkeiten werden durch das Vorhandensein von unterstellten Büro-, Werk-, Lager- und WC-Räumen auch für andere wohnverträgliche Gewerbe als ausreichend gut nutzbar angenommen. Mehrere Zugänge ermöglichten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ggf. auch aufgeteilt für unterschiedliche Kleinbetriebe. Abschließende Beurteilungen vermögen jedoch nur Bauvoranfragen oder sonstige übliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu klären.
Sonstige Nachteile/ Vorteile	Das zu bewertende, gesamt aus sieben Flurstücken bestehende Grundstück gilt in dem Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung als durchschnittlich ausgenutzt. Die Gebäudeteile I (parallel der „Altenaer Straße“) und III (parallel der nördlichen Grundstücksgrenze) stellen sich grenzständig dar. Abstandsflächen- sowie auch Vereinigungsbaulasten oder vergleichbare öffentlich- oder privatrechtliche Vereinbarungen o.Ä. wurden der Sachverständigen nicht bekannt, werden jedoch für die nachfolgende Bewertung als gegeben unterstellt. Bei einer Freilegung des Grundstücks entfielen der Bestandsschutz der Gebäudeteile. Zur Neubebauung des Grundstücks wären u.A. Abstandsflächen einzuhalten und Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Zudem wären grenzständige Gebäude ohne eine in das Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragene Abstandsflächenbaulast nicht durchsetzbar, sodass eine geringere Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks anzunehmen wäre. Gebäudeteil V ist, obwohl grenzübergreifend in Richtung der als „Anlieger frei“ ausgewiesenen Straße „Am Alten Weg“ erstellt, komplett dem zu bewertenden, im vorliegenden Fall überbauenden Grundstück, Flurstück 129, zuzurechnen. In diesem Sinne sind auch die Gebäudeteile II und III komplett dem zu bewertenden Flurstück 206 anzurechnen.

Die auf den zu bewertenden Grundstücken vorhandenen Gebäudeteile II bis IV überbauen das Gewässer „Westiger Bach“. Auf den unmittelbar im Norden und Süden angrenzenden Nachbargrundstücken ist der Bachlauf offen fließend.

Gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) NRW (zu § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes) ist die Errichtung oder Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern genehmigungspflichtig. Hierzu zählen u.a. Gebäude, Uferbefestigungen, Brücken, Stege, Treppen, Verrohrungen, Durchlässe und Gewässerkreuzungen mit Versorgungsleitungen. Dementsprechend ist der Eigentümer eines solchen Grundstücks u.A. auch für die Instandhaltung und Standsicherung der über dem Gewässer gelegenen Bebauung zuständig. Diesbezügliche Rechte und Pflichten u.A. eines Gewässer-Überbaus gehen nach Verkauf auf den neuen Grundstückseigentümer über.

Grundsätzlich könne die zuständige Behörde entsprechend § 21 LWG - Eigentümer- und Anliegergebrauch zu § 26 des Wasserhaushaltsgesetzes) ... *den Eigentümer- und Anliegergebrauch durch ordnungsbehördliche Verordnung oder Verwaltungsakt regeln und beschränken, um zu verhindern, dass andere beeinträchtigt werden, schädliche Gewässeränderungen zu besorgen sind oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.* ...

Hierzu gehöre gemäß Auskunft der Unteren Wasserbehörde, Fachbereich Wasserbau, auch, dass bei ergänzenden Baumaßnahmen, zum Beispiel zum Erhalt der Standsicherheit, der vorhandene Abflussquerschnitt des „Westiger Bachs“ nicht verkleinert werden dürfe, welches im Einzelfall nur im Rahmen einer Prüfung durch die Wasserbehörde zu beurteilen sei.

Dementsprechend ist die Einbindung der Unteren Wasserbehörde im Vorfeld von Bau-, Instandhaltungsmaßnahmen o.Ä. zu beachten.

Diesbezügliche Auflagen, Ordnungsverfahren o.Ä. bestünden sowohl gemäß Angabe der Stadt Hemer als auch des Märkischen Kreises bisher nicht. Dennoch sei in regelmäßigen Abständen im Bereich des Unterbodens der Bebauung eines überbauten Gewässers eine Schadensuntersuchung anzuraten. Um diesem Umstand gerecht zu werden, ist ein **Wertabschlag** gerechtfertigt. Dieser wird im vorliegenden Fall mit **rd. 5.000,- €** als angemessen erachtet.

Für die nachfolgende Bewertung wird ansonsten unterstellt, dass größere, wertbeeinflussende Beanstandungen am Unterboden der Bebauung oberhalb des Gewässers „Westiger Bach“ nicht gegeben sind.

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem zu bewertenden Grundstück gegeben, zum einen im Hof und unter der Überdachung (V), zum anderen parallel der „Altenaer Straße“.

Zudem befindet sich im Untergeschoss des Gebäudeteils II ein vom Hof anfahrbarer Garagenraum (ohne Tor).

Das im Treppenhaus auf Podesthöhe zwischen Erd- und Obergeschoss gelegene, mit Oberlicht ausgestattete Flurfenster wird durch den Anbau II teilweise verdeckt. Ob dies bauordnungsrechtlich als genehmigt gilt, konnte den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnommen werden und sei gemäß Angabe nur im Einzelfall nach behördlicher Prüfung zu entscheiden.

Die Geschosshöhen des Haupthauses sind dem Baujahr entsprechend höher als der heute übliche Standard für Wohnzwecke, was in subjektiver Sicht Wohnlichkeit und Großzügigkeit der Räume steigern mag, in Bezug auf Energiekosten jedoch u.U. mit einem Abschlag zu bewerten ist. Da als Bewertungsansatz die Bruttogrundflächen des Gebäudes anzusetzen sind, ist eine wirtschaftliche Wertminderung o.Ä. für Überhöhen nicht gegeben.

Für die Grundrissgestaltung der Wohnräumlichkeiten mit Durchgangszimmern ist in den Wertermittlungsverfahren ein Abschlag unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ gerechtfertigt, im Allgemeinen ca. in Höhe der kapitalisierten Mindereinnahmen.

Der Bauakte konnten Genehmigungsunterlagen, bauordnungsrechtliche Abnahmen o.Ä. bezogen auf die genannten Wohn- bzw. Nutzungseinheiten nicht oder nur teilweise entnommen werden.

Ob und inwieweit die unterstellten Aufteilungen als genehmigungsfähig gelten können, sei gemäß Auskunft der zuständigen Behörde nur im Einzelfall u.A. in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung zu entscheiden.

Abschließende Beurteilungen vermögen jedoch nur Bauvoranfragen oder sonstige übliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu klären.

So würden im Allgemeinen Nutzungsänderungen von den Behörden im Rahmen von Umnutzungsanträgen bewertet. Hierfür seien auch die aktuellen Anforderungen der Brandschutzvorschriften der Landesbauordnung, u.A. bezogen auf Rettungswege, Bauteile o.Ä., und der Energieeinsparverordnung sowie Statik- und Kfz-Stellplatznachweise zu berücksichtigen, was mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein könnte. Bei gewerblichen Nutzungen seien zudem

auch Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien, Gewerbeaufsicht u.Ä. zu beachten.

Bei einer Freilegung des Grundstücks entfielen der Bestandsschutz des vorhandenen Gebäudes. Zur Neubebauung des Grundstücks wären u.A. Abstandsflächen einzuhalten und Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Zudem wären grenzständige Gebäude ohne eine in das Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragene Abstandsflächenbaulast nicht durchsetzbar, sodass eine geringere Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks anzunehmen wäre.

Das zu bewertende, scheinbar seit langem ungenutzte Objekt ist mit erheblichem Instandhaltungsstau als verwahrlost und ohne umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten als nicht erneut bewohnbar oder gewerblich verwertbar, somit als nicht wirtschaftlich nutzbar zu bezeichnen. Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sind in allen Gebäudeteilen dringend vorzunehmen und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit in einem Zug durchzuführen.

Unter Berücksichtigung des Erhalts des unterstellten Bestandsschutzes ist daher das Mehrfamilienwohnhaus unter dem Vorbehalt einer aufgrund des Vorhandenseins von außergewöhnlichen Schäden notwendigen Entkernung am ehesten mit einem Rohbau zu vergleichen.

Für die nachfolgende Bewertung wird dementsprechend, u.A. auch unter Berücksichtigung nicht vorhandener bauordnungsrechtlicher Genehmigungen sowohl des vormaligen als auch des aktuellen Zustands des Gebäudes, als Wertansatz der Rohbauwert im Sachwertverfahren als angemessen erachtet.

Ausgehend von einem Wertansatz vergleichbar mit dem für einen Rohbau sind jedoch noch finanzielle Aufwendungen, wie z.B. Abschlagen von durchfeuchtetem Wandputz, Abbruch bzw. Abtransport von weiteren auszutauschenden Bauteilen bzw. Baumaterialien, u.A. Fenster, Türen, Sanitärobjekten sowie Bekleidungen an Wänden und Deckenuntersichten, geschädigtes Ständerwerk), Entrümpfungen und Entsorgungen (Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt, Elektroschrott o.Ä.) sowie für Sicherungsmaßnahmen u.Ä. ca. in Höhe der aufzuwandenden Kosten zu berücksichtigen.

Gleiches gilt zudem für noch einzuholende bauordnungsrechtliche Genehmigungen o.Ä..

Den Ausführungen entsprechend wird für den Mehraufwand zum Erhalt eines schadenfreien Rohbaus durch o.g. Maßnahmen eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von pauschal ca. 15 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, für Entrümpfungen und Entsorgungen o.Ä. eine in Höhe von pauschal rd. 15.000,- € (anteilig Innenräume ca. 10.000,- €, überwiegend auf Flurstück 206 gelegener Hof ca. 5.000,- €), für noch einzuholende bauordnungsrechtliche Genehmigungen, u.A. mit notwendiger Anfertigung von Bauzeichnungen, eine von pauschal rd. 5.000,- € sowie für Schadensuntersuchungen des Unterbodens der Bebauung im Bereich „Westiger Bach“ eine ebenfalls von rd. 5.000,- € angesetzt.

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 Gebäudeteile wurden in mehreren Bauabschnitten ab ca. Ende des 19. Jahrhunderts in überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die Bauqualität ist den Baujahren 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 im vorliegenden Fall **weit mehr als 80 Jahre**. Modernisierungen sind zwar vor Jahrzehnten erfolgt, haben nunmehr jedoch nur vereinzelt als noch wertrelevant zu gelten.

Unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, im vorliegenden Fall jedoch überwiegend des allgemeinen baulichen Zustands (ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen sowie der nach Anlage 2 Nr. 1 zur ImmoWertV 2021 ermittelten Modernisierungspunktzahl) erachtet die Sachverständige eine **modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rd. 20 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 objekt-spezifische 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 überschlägig 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, Gas und Telefon
Bodenbefestigungen	Hof: soweit ersichtlich Asphalt o.Ä.; als „Platz“ bezeichnete Flurstücke: Asphalt
Einfriedungen	provisorisch errichteter Stahlgitterzaun mit Metallplattenbekleidung o.Ä. in einer Höhe von über ca. 2 m mit doppelflügligem Tor parallel der „Altenaer Straße“ zurückgesetzt hinter dem Kellerausgang von I sowie mit Tür unmittelbar parallel der Straße „Am Alten Weg“
Gärtnerische Anlagen	Keine, Wildwuchs im Bereich des rückseitig gelegenen, von der Straße „Am Alten Weg“ erreichbaren Hof
Sonstige Anlagen	Keine

2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

Carports, Garagen	Keine
Überdachungsbauwerk (V)	Baujahr nicht bekannt; überwiegende leichte Konstruktionen, verschiedene Dacheindeckungen, u.A. Bitumendachbahnen auf Holzkonstruktion, ansonsten Trapezbleche o.Ä. Da eine Teilfläche der Dachkonstruktion des nahe der Straße „Am Alten Weg“ gelegenen Bereichs bereits eingefallen ist, wird unter wirtschaftlichen Aspekten in der nachfolgenden Bewertung seine Freilegung unterstellt.

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 Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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. zu bewertende Grundstück wird im vorliegenden Fall der Rohbauwert der Gebäudeteile als Bewertungsansatz (Sachwertverfahren) zu Grunde gelegt, siehe hierzu Ziffer 2.2.9 dieses Gutachtens.

Aufgrund des Bewertungsansatzes des Gebäudebestands als Rohbau erübrigt sich bei dem zu bewertenden bebauten Grundstück eine Ertragswertermittlung.

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 Vergleichswertverfahren 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:

110,- Lage: Altenaer Straße u.A.
Mi II o 20/35

Der Richtwert von 110,- € / 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. 35 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 700 m².

4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden bebaute Lage ist als mäßig und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen.

Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert wird somit für das zu bewertende bebaute Grundstück zunächst unterstellt.

Das zu bewertende Grundstück besteht aus einer bebauten und einer unbebauten Grundstücksfläche und ist gesamt größer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück:

Flurstücke 129, 206, 204, 205, 207, gemittelt	ca. 23,00 m x 35,00 m	=	806 m ²
Flurstücke 347, 349, gemittelt	ca. 18,00 m x 11,00 m	=	195 m ²
Bodenrichtwertgrundstück	20,00 m x 35,00 m	=	700 m ²

Erfahrungsgemäß ist es bei gut geschnittenen bzw. gut nutzbaren Wohn- bzw. gemischt genutzten Grundstücken 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.

Dies gilt im vorliegenden Fall auch für die zu bewertende, bebaute Grundstücksfläche, welche sich etwas breiter, jedoch genauso tief wie das Bodenrichtwertgrundstück darstellt, sodass für die Flurstücke 129, 206, 204, 205 und 207 ein Bodenwert in Höhe des Bodenrichtwerts gerechtfertigt ist.

Die Flurstücke 347 und 349 sind unbebaut und dienen der bebauten Grundstücksfläche als Kfz-Stellplatzmöglichkeit.

Garagen-, Kfz-Stellplatzgrundstücke o.Ä. gehen im Allgemeinen mit ca. 50 % des Bodenwertes in die Bewertung ein.

Den Ausführungen entsprechend wird somit für die Flurstücke 129, 206, 204, 205 und 207 ein Bodenwert in Höhe von rd. 110,- €/ m² Grundstücksfläche, für die Flurstücke 347 und 349 einer in Höhe von rd. 55,- €/ m² Grundstücksfläche als angemessen erachtet.

4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohn- und gemischt genutzte Grundstücke ist in Iserlohn im Allgemeinen gegeben.

Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage ist jedoch sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzten Grundstücken nunmehr ein allmählicher Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

Der Bodenrichtwert berücksichtigt bereits die Lage in einem Mischgebiet an den Straßen „Altenaer Straße“ und „Am Alten Weg“.

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 488 vorhandenen Eintragungen von Rückauflassungsvormerkung, Testamentsvollstreckung und Zwangsversteigerungsvermerk gelten im Allgemeinen als nicht wertbeeinflussend.

Dies wird im Wesentlichen auch für die 1960 eingetragene Grunddienstbarkeit bezogen die **Mitbenutzung der Grenzmauer des aufstehenden Anbaus** unterstellt, welche sich das heutige Flurstück 206 belastet.

Flurstück 206 war vormals eine Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 134.

Die Grunddienstbarkeit umfasst folgenden Inhalt:

... Dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 50 Flurstück, 262, 263 (Hemer Band 29 Blatt 1701), ist im Falle einer Bebauung des östlichen Teils dieser Parzellen die Mitbenutzung der Grenzmauer des aufstehenden Anbaues auf der Parzelle Flur 53 Flurstück 134 gestattet. Es ist ihm weiterhin das Recht eingeräumt, Bau-Eisen darin einzulegen, vorbehaltlich des im Abschnitt II Ziffer 3,4 des Vertrages vom 24. April 1960 vereinbarten Fenster- und Entlüftungsrechts. Nach Maßgabe der Bewilligung vom 24. April 1960 eingetragen am 21. September 1960 und umgeschrieben am 17. Dezember 1968. ...

Sie wurde mutmaßlich im Rahmen des Bauvorhabens „Errichtung eines neuen Eingangs für den Barbetrieb“, gelegen im Untergeschoss des parallel der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Anbaus III, eingetragen. Die entsprechend Grundrisszeichnung ist vom März 1960, die bauordnungsrechtliche Genehmigung vom 03.03.1961.

Informationen bezogen auf das o.g. Recht konnten den zur Verfügung stehenden Unterlagen jedoch nicht entnommen werden.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die angesprochene Grunddienstbarkeit daher am ehesten auf Gegenseitigkeit von Nachbargrundstücken beruht, wo sich ggf. vorhandene Vor- und Nachteile im Wesentlichen aufheben, sodass eine gesonderte Wertminderung aufgrund einer diesbezüglichen Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks nicht vorgenommen wird.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis seien gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Hemer an das Amtsgericht Iserlohn vom 05.07.2023 nicht vorhanden.

4.5. Bodenbewertung

Bodenwert, rentierend

Flurstück 206	443 m ²	x	110,- €	=	48.730,- €	
Flurstück 129	352 m ²	x	110,- €	=	38.720,- €	
Flurstück 204	2 m ²	x	110,- €	=	220,- €	
Flurstück 205	7 m ²	x	110,- €	=	770,- €	
Flurstück 207	<u>2 m²</u>	x	110,- €	=	<u>220,- €</u>	= 88.660,- €
gesamt	806 m ²					

Bodenwert, Kfz-Stellplatzfläche o.Ä.

Flurstück 347	187 m ²	x	55,- €	=	10.285,- €	
Flurstück 349	<u>8 m²</u>	x	55,- €	=	<u>440,- €</u>	= <u>10.725,- €</u>
gesamt	195 m ²					99.385,- €

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

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei **rd. 99.400,- €**

• davon entfallen auf Flurstück 206	rd.	48.800,- €
• davon entfallen auf Flurstück 129	rd.	38.700,- €
• davon entfallen auf Flurstück 204	rd.	200,- €
• davon entfallen auf Flurstück 205	rd.	800,- €
• davon entfallen auf Flurstück 207	rd.	200,- €
• davon entfallen auf Flurstück 347	rd.	10.300,- €
• davon entfallen auf Flurstück 349	rd.	400,- €

Sowohl die Flurstücke 206, 129, 204, 205 und 207 als auch die Flurstücke 347 und 349 bilden aufgrund Lage und Nutzung jeweils eine **wirtschaftliche Einheit**.

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) Gebäudeteil I (Haupthaus)

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE / Standardstufe 3 / 825,- €/ m²

Aufgrund von nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Wertabschlag vorzunehmen, im vorliegenden Fall in Höhe von ca. 10 %;

angemessener Kostenkennwert somit gemittelt rd. 660,- €/ m²

Korrekturfaktor Grundrissart, i.M.	=	1,000
Wohnungsgröße, i.M.	=	0,96

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) rd. 1.130,- €/ m²

II, III) Gebäudeteile II und III (Anbauten)

Anbauten Betriebs-/ Werkstätten o.Ä., mehrgeschossig /
Standardstufe 3 / 740,- €/ m²

Aufgrund geringer Standardstufe und somit nicht zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Wertabschlag vorzunehmen, im vorliegenden Fall in Höhe von ca. 20 %;

Angemessener Kostenkennwert somit gemittelt rd. 590,- €/ m²

Korrekturfaktor entfällt i.M. = 1,00

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 II, III) rd. 1.050,- €/ m²

Ausgehend vom Wertansatz „Rohbau“ ist die Verteilung der Gebäudekosten von Rohbau und Ausbau ins Verhältnis zu setzen.

Im Allgemeinen beträgt bei Wohngebäuden das Verhältnis Rohbau zu Ausbau ca. 40 % zu 60 %. Im vorliegenden Fall werden, da u.A. größere Schäden am Dach o.Ä. nicht erkennbar waren, ca. 50 % als gerechtfertigt erachtet, daraus folgt

Korrekturfaktor Rohbau, pauschal 0,50

Daraus folgt zum Wertermittlungsstichtag **Rohbauansatz I) rd. 565,- €/ m²**

Rohbauansatz II, III) rd. 525,- €/ 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. 20 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,25**.

5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen

5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

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

I)	Haupthaus	rd. 748 m ² x	565,- €	=	422.620,- €	
II)	Anbau, i.M.	rd. 235 m ² x	525,- €	=	123.375,- €	
III)	Anbau, i.M.	rd. 322 m ² x	525,- €	=	<u>169.050,- €</u>	= 715.045,- €

5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile / Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen

pauschaler Zuschlag für im vorliegenden Fall Dachgaube (I) o.Ä.,
ansonsten in den Normalherstellungskosten enthalten, gesamt ca. + 2.500,- €

5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen 717.545,- €

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

717.545,- €

Übertrag 717.545,- €

5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) von ca. 20 Jahren entspricht der Alterswertminderungsfaktor 0,25, daraus folgt

x 0,25

5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

179.386,- €

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 - 3 %, für aufwendige Anlagen bis ggf. ca. 5 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.

Im vorliegenden Fall werden ca. 3 % angesetzt, pauschal rd.

+ 5.500,- €

Pauschaler Zuschlag für Sonstiges entfällt

+ --,- €

5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Keine wertbeeinflussenden, pauschaler Zuschlag entfällt

+ --,- €

5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

184.886,- €

5.2.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend)

gemäß Ziffer 4.5.

88.700,- €

Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen

gemäß Ziffer 5.2.9

+

184.886,- €

Vorläufiger Sachwert

273.586,- €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Gebäude o.Ä. nicht genannt.

Übertrag 273.586,- €

Für das zu bewertende Objekt wird daher eine Marktanpassung
nicht vorgenommen, somit ein Sachwertfaktor nicht angesetzt. -/+ --,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 273.586,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale entfällt aufgrund Rohbauwertansatz	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., im vorliegenden Fall ca. 15 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Rohbauwertansatz), rd.	–	27.000,- €
Pauschaler Abschlag für		
Entrümpfungen o.Ä.	–	15.000,- €
Genehmigungsaufwand ausstehend o.Ä., rd.	–	5.000,- €
Schadensuntersuchung o.Ä. im Bereich „Westiger Bach“	–	5.000,- €
Abbruch und Entsorgung Gebäudeteil V	–	1.500,- €
Pauschaler Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale		
Flurstücke 347, 349 Bodenwert, rd.	+	10.700,- €
Bodenbefestigung, Zeitwert pauschal rd.	+	5.000,- €
Pauschaler Ab- bzw. Zuschlag für Sonstiges	-/+	--,- €
		235.786,- €

Sachwert rd. 236.000,- €

• davon entfallen auf Flurstück 206	rd.	187.000,- €
• davon entfallen auf Flurstück 129	rd.	32.200,- €
• davon entfallen auf Flurstück 204	rd.	200,- €
• davon entfallen auf Flurstück 205	rd.	800,- €
• davon entfallen auf Flurstück 207	rd.	200,- €
• davon entfallen auf Flurstück 347	rd.	15.000,- €
• davon entfallen auf Flurstück 349	rd.	600,- €

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.

Aufgrund der Bewertung des Mehrfamilienhauses über Rohbauwertansatz, siehe Ziffer 2.2.9 dieses Gutachtens, entfällt die Ermittlung des Ertragswertes.

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Entfällt

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

Sachwert (im vorliegenden Fall Rohbauwertansatz):

$$236.000,- \text{ €} : \text{ca. } 760 \text{ m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} = 311,- \text{ € / m}^2$$

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-Kaltniete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Entfällt

7.4. Berücksichtigung der Marktlage

Im Grundstücksmarktbericht Märkischer Kreis 2023, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, werden Durchschnittspreise, Vergleichswerte o.Ä. für Drei- und Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte nicht ausgewiesen.

Im Allgemeinen beziehen sich die aus ausgewerteten Kaufpreisen resultierenden Vergleichswerte (als Norm abgestellt) auf unterkellerte Wohngebäude in vorwiegend innerstädtischer Lage mit angemessen großem, beitragsfreiem Grundstück und baujahrstypischer Wohnungsausstattung, die im Laufe der Zeit entsprechend dem jeweiligen Wohnstandard modernisiert wurde, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, normaler Unterhaltungszustand.

Für das zu bewertende Gebäude wären Durchschnittspreise, Vergleichswerte o.Ä. aufgrund seiner besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (u.A. Rohbauwertansatz, umfangreicher Instandhaltungsschaden, Entrümpelungsbedarf) ohnehin nicht anwendbar.

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

Sowohl in Hemer als auch im Übrigen Märkischen Kreis ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden Mehrfamilienhaus-, gemischt genutzten Grundstücken nunmehr ein allmählicher Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen, erst recht für solche mit erheblichem Instandhaltungsstau und Sanierungsbedarf.

7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Objekt, bei dem aufgrund seiner Mischnutzung überwiegend Renditeüberlegungen des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund stehen.

Aufgrund seines aktuellen Zustands mit erheblichem Instandhaltungsstau bezogen auf nahezu alle Gewerke entspricht die Bebauung jedoch einem am ehesten mit einem Rohbau vergleichbaren Gebäude. Als Bewertungsgrundlage wird daher im vorliegenden Fall der Sachwert mit Rohbauwertansatz des bebauten Grundstücks berücksichtigt und zur Verkehrswertbestimmung herangezogen.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Allerdings führen ermittelte Sach- oder 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 einen seit längerem überwiegend ungenutzten bzw. unbewohnten, gleichzeitig ungepflegten, mit erheblichem Instandhaltungsstau versehenen, gemischt genutzten Gebäudebestand in Verbindung mit der fehlenden Besichtigung von Räumlichkeiten im Kellergeschoss (I), Untergeschoss Anbau II, gesamtes Untergeschoss Anbau III sowie Anbau IV ein Risikoabschlag in Höhe von ca. 10 % gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes, unter dem Vorbehalt, dass größere Baumängel, Bauschäden o.Ä. als die genannten, Kontaminationen, Altlasten o.Ä. und im Bereich „Westiger Bach“ Schäden am Unterboden der Bebauung 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. bebaute Grundstück

Altenaer Straße 37 in 58675 Hemer

zum Wertermittlungstichtag 26. Oktober 2023 mit

212.000,- €

(in Worten: zweihundertzwölftausend EURO).

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| • davon entfallen auf Flurstück 206 | rd. 163.000,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 129 | rd. 32.200,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 204 | rd. 200,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 205 | rd. 800,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 207 | rd. 200,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 347 | rd. 15.000,- € |
| • davon entfallen auf Flurstück 349 | rd. 600,- € |

8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Das Gutachten umfasst 59 Blatt, 57 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 114 Aufnahmen und 7 Anlagen mit gesamt 39 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, 30.01.2024

Dipl.-Ing. Heike Bermes

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

