



GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

XXX

und

XXX

**Nummer der gutachterl.
Stellungnahme** : WG 761A-23

Auftraggeber : Schreiben vom 17.07.2024
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstr. 108 / 110
58636 Iserlohn

Geschäfts-Nr. : 31 K 010 / 23

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber
Stellungnahmeobjekt
Aufgabenstellung

2 Grundlagen

Objektbezogene Arbeitsunterlagen
Literatur
Gesetze
Rechtsverordnungen
Richtlinien / DIN-Normen

3 Stellungnahme

Schreiben vom 28.06.2024
Einwand A
Einwand B
Einwand C
Einwand D
Stellungnahme zu A
Stellungnahme zu B
Stellungnahme zu C
Stellungnahme zu D

4 Zusammenfassung

Ergebnis

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber : Mit Schreiben vom 17.07.2024, eingegangen am 22.07.2024 hat das

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstr. 108 / 110
58636 Iserlohn

den Sachverständigen beauftragt, gutachterlich Stellung zu nehmen.

Stellungnahmeobjekt : Wertgutachten über den Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts

Lage : Nothweg 100
58640 Iserlohn

Gutachten-Nummer : WG 761-23 vom 02.05.2024

Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die
Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Eigentümer : XXX zu 1/2 XXX zu 1/2
XXX XXX

Erbbauberechtigte : XXX zu 1/2 XXX zu 1/2
XXX XXX

Objektart : Zweifamilienwohnhaus mit Stallgebäude und mehreren Nebengebäuden

Aufgabenstellung : Das Amtsgericht Iserlohn übersandte dem Sachverständigen das
Schreiben vom 28.06.2024 des RA XXX, Bevollmächtigter
der Erbbauberechtigten, XXX und beauftragte den Sachver-
ständigen zu den in diesem Schreiben aufgeführten Einwänden gutachterlich
Stellung zu nehmen.

Im Ergebnis soll der Sachverständige dazu Stellung nehmen, ob die Einwände
im Schreiben vom 28.06.2024 Anlass bieten, die Wertermittlung vom
02.05.2024 abzuändern.

2. Grundlagen

Objektbezogene Arbeitsunterlagen

: Die Wertermittlung WG 761-23 vom 05.05.2024

Das Schreiben des RA XXX vom 28.06.2024

Literatur

: Kleiber, Wolfgang 6. Auflage 2009

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2006

"WertR 06"

Kröll, Ralf 2. Auflage 2003

"Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Schwirley, Peter 2. Auflage 2006

"Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten"

Bischoff, Bernhard 1. Auflage 2021

"ImmoWert V 2021"

GuG "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" zweimonatliche Zeitschrift
Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl.- Ing. Wolfgang Kleiber

Schriftenreihe "Standardmodelle der AGVGA.NRW" (Arbeitsgemeinschaft
der Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in
Nordrhein-Westfalen) im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

Baupreisindizes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden für
Deutschland des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht im Internet auf
deren Seiten: www.destatis.de Stand III. 2023

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn Berichtszeitraum 2022

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

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten:
www.wegweiser-kommune.de Recherche vom 07.12.23

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

- Gesetze** : Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung NRW (BauONW)
Nachbarrechtsgesetz (NachbGNW)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Gebäudeenergiegesetz (GeG)
- Rechtsverordnungen** : Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Richtlinien, DIN-Normen** : Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 06)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
MF-B und MF-H Mietflächen von Büro- und Handelsräumen
DIN 276 Kosten von Hochbauten
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten
DIN 283 Wohn- und Nutzflächen

3. Stellungnahme

- Schreiben vom 28.05.24** : Aus dem Schreiben vom 28.05.2024 des RA XXX, lassen sich im Wesentlichen vier Einwände herausstellen.
- Einwand A** : Der Sachverständige hätte in seinem Gutachten unberücksichtigt gelassen, dass es in dem Objekt drei Wohnungen gibt. Unberücksichtigt blieb damit eine Wohnung im Erdgeschoss von ca. 42,00 qm Wohnfläche.
- Einwand B** : Die vom Sachverständigen angesetzten Wohnungsmieten seien unzutreffend. Es sei nicht nachvollziehbar und damit unklar, warum der Sachverständige nicht die gezahlten Mieten in Ansatz bringt. Insoweit sei auch unklar, wenn die Mieten nicht benannt wurden, warum der Sachverständige hierauf nicht hingewiesen hat.
- Einwand C** : Die erzielbaren Mieteinnahmen für den Stall seien vom Sachverständigen mit monatlich 500,00 € zu niedrig angesetzt. Tatsächlich könnte für den Stall bei Vermietung einzelner Pferdeboxen eine monatliche Miete von 220,00 €/Pferd bei Haltung von 10 Pferden realistisch erzielbar sein.
- Einwand D** : Der Sachverständige hätte nicht berücksichtigt, dass sich im Stall auch eine Werkstatt befindet, die mit einer monatlichen Miete in Höhe von 250,00 € anzusetzen sei.
- Stellungnahme zu A** : Gemäß den Bauzeichnungen (Anlage 5 des Gutachtens) befinden sich im Wohnhaus zwei Wohnungen.

Die Wohnung I befindet sich im EG und OG im nordöstlichen Teil des Hauses. Diese Wohnung konnte vom Sachverständigen in dem Ortstermin besichtigt werden. Die Gegebenheiten vor Ort stimmen mit den Plänen weitgehend überein. Die Wohnfläche wurde an Hand der Maße aus den Bauzeichnungen vom Sachverständigen berechnet (Anlage 6 des Gutachtens). Sie beträgt 190,45 qm.

Die Wohnung II befindet sich im EG und OG im südwestlichen Teil des Hauses. Diese Wohnung konnte vom Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden. Ihm wurde der Zutritt zur Wohnung verweigert. Auf Nachfrage wurde dem Sachverständigen versichert, dass die Gegebenheiten der Wohnung II mit den Bauzeichnungen übereinstimmen. An Hand der Maße aus den Bauzeichnungen konnte der Sachverständige so die Wohnfläche berechnen (Anlage 6 des Gutachtens). Sie beträgt 162,58 qm.

Der Sachverständige kann nicht nachvollziehen, wo sich nunmehr eine dritte Wohnung im EG des Wohnhauses befinden soll. Gemäß den Bauzeichnungen ist dafür jedenfalls kein Platz vorhanden. Sollten jedoch die Gegebenheiten nicht mit den Bauzeichnungen übereinstimmen und sich tatsächlich eine dritte Wohnung im EG befinden, so wäre die Wohnfläche von ca. 42,00 qm nicht zusätzlich zu berücksichtigen. Die Wohnfläche wäre in der Wohnfläche der Wohnung II bereits vorhanden. Eine Erhöhung der Gesamtwohnfläche des Objekts ist nicht gegeben.

Die in den Bauzeichnungen eingetragene Wohneinheit III im OG im südöstlichen Teil des Stallgebäudes ist nicht vorhanden. Hier befinden sich nachwievor zwei Bodenräume und ein Futterraum.

Stellungnahme zu B : Bei einer modellkonformen Ermittlung des Ertragswertes sind nicht die tatsächlich gezahlten Mieten zu Grunde zu legen. Es ist immer zu prüfen, ob diese gezahlten Mieten auch nachhaltig erzielbar sind. In Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle unter Berücksichtigung weiterer räumlicher Ausstattung und eigenen Erfahrungssätzen hat der Sachverständige die langfristig erzielbaren Mieten ermittelt und in Ertragswertermittlung modellkonform in Ansatz gebracht.

Stellungnahme zu C : Eine monatliche Miete von 500,00 € für das Stallgebäude hält der Sachverständige für nachhaltig erzielbar.

Stellungnahme zu D : Der Sachverständige hat berücksichtigt, dass ein Teil des EG's im nordwestlichen Bereich des Stallgebäudes abgeteilt worden ist und als Werkstatt und Remise genutzt wird. Die nachhaltig erzielbare Miete für den Teil des Stallgebäudes ist in dem Mietansatz von 500,00 € für das gesamte Stallgebäude enthalten.

Zur Verdeutlichung hat der Sachverständige eine alternative Berechnung des Ertragswertes vorgenommen und hierbei die in den Einwänden vorgeschlagenen Mieten in Ansatz gebracht bei gleichzeitiger Einbehaltung der übrigen Parameter. Im Ergebnis ergibt sich weiterhin kein positiver Ertragswert.

Wohnflächen

Wohnung 1	190,25 qm x	6,77	€/qm =	1.287,99 €
Wohnung 2	162,58 qm x	6,77	€/qm =	1.100,67 €
				<u>2.388,66 €</u>

Nutzflächen

Stall mit Werkstatt und Futterstallanbau	1,00 qm x	1.750,00	€/qm =	1.750,00 €
Werkstattgebäude	1,00 qm x	410,00	€/qm =	410,00 €
Remise mit Kleintierstall	1,00 qm x	300,00	€/qm =	300,00 €
Heuunterstand mit Futtersilos	1,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Doppelgarage	1,00 St x	110,00	€/St =	110,00 €
				<u>2.570,00 €</u>

4.958,66 € x 12 Monate = 59.503,91 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-2.380,16 €
Instandhaltungskosten	12,00	% =	-7.140,47 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	-1.190,08 €
			<u>-10.710,70 €</u>

Jahresreinertrag : 48.793,21 €

rentierlicher Bodenzins	:	118.200,00 € x	1,70	% =	-2.009,40 €
Gebäudeertrag	:				46.783,81 €
Kapitalisierung	:	46.783,81 € x	13,14	=	614.739,20 €
Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung			-39,20 €
					614.700,00 €
Bodenwert	:	Bodenwertanteil des Erbbaurechts, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert			-581.100,00 €
					33.600,00 €
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	:	Ausgangswert:			33.600,00 €
<u>Grunddienstbarkeiten</u>					
		Wege- und Fahrrecht gem. Kap. 8.C.			-2.000,00 €
		Geh- und Fahrrecht gem. Kap. 8.E.			7.100,00 €
<u>Bauschäden</u>					
Normalinstandhaltung und Reparaturstau					
		Zweifamilienwohnhaus			-70.000,00 €
		Stallgebäude	pauschal ca. 70 %		-77.000,00 €
		Werkstattgebäude	pauschal ca. 70 %		-40.000,00 €
		Remise mit Kleintierstall	pauschal ca. 70 %		-33.000,00 €
		Heuunterstand mit Futtersilos, Freilegungskosten			-12.000,00 €
		Zur Abrundung			0,00 €
ERTRAGSWERT :					-193.300,00 €

Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich der Verkehrswert aus dem Sachwert als Ausgangswert herleitet (Kap. 9. des Gutachtens). Der Ertragswert dient lediglich zur Unterstützung und als Plausibilitätskontrolle. Sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert sind negativ. Auch in der oben aufgeführten Alternativberechnung bleibt der Ertragswert negativ. Ein positiver Verkehrswert kann deshalb nicht abgeleitet werden.

4. Zusammenfassung

Ergebnis

: Nach nochmaliger eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Eigenschaften und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes und den Erläuterungen in Kapitel 3 dieser gutachterlichen Stellungnahme sieht der Sachverständige keinen Anlass seine Wertermittlung vom 02.05.2024 abzuändern.

Diese gutachterliche Stellungnahme ist in 2-facher Ausfertigung erstellt.
Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

Desweiteren wird die gutachterliche Stellungnahme als Internet-Version im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Diese gutachterliche Stellungnahme umfasst
9 Seiten und 0 Anlagen.

Iserlohn, den 05.08.2024

Der Sachverständige: