



DIPL.-ING. UND ARCHITEKT

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

Telefon 02374 – 915026
Telefax 02374 – 915027

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

Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des bebauten Erbbaurechts

Lage : Nothweg 100
58640 Iserlohn

Gutachten-Nummer : WG 761-23

Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch - BauGB)
in einem Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die
Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die
Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Eigentümer : XXX zu 1/2 XXX zu 1/2

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

Objektart : Zweifamilienwohnhaus mit Stallgebäude und mehreren Nebengebäuden

Bewertungsstichtag : 7. Dezember 2023

Qualitätsstichtag : 7. Dezember 2023

Auftraggeber : Beschluss vom 05.09.2023
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn

Geschäfts-Nr. : 31 K 010 / 23

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

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

2 Grundstücksbeschreibung

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

3 Gebäudebeschreibung

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

4 Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)
B. Brutto-Grundfläche (BGF)

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert
C. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

6 Sachwertberechnung

A. Wert der baulichen Anlagen
B. Wert der Außenanlagen
C. Sachwert

7 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

8 Rechte und Belastungen

- A. Erbbauzinsreallast
- B. Vorkaufsrecht
- C. Wege- und Fahrrecht
- D. Zwangsversteigerungsvermerk
- E. Geh- und Fahrrecht
- F. Baulast
- G. Baulast
- H. Baulast
- I. Baulast
- J. Baulast
- K. Baulast

9 Verkehrswert

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

Anlagen

- Anlage 0 Übersichtsplan
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
- Anlage 3.1 Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7 Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 8 Auszug aus dem Erbbaugrundbuch
- Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
- Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Anlage 11.1 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 11.2 Lageplan zur Baulast
- Anlage 11.3 Lageplan zur Baulast
- Anlage 11.4 Lageplan zur Baulast
- Anlage 12 Lageplan zu den Grunddienstbarkeiten
- Anlage 13 Fotos

1. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen

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

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

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

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

Ortsbesichtigung

: 07.12.2023	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der Besichtigung
	15.05 Uhr	Ende der Besichtigung

Dabei wurde das Anwesen von außen und übw. auch von innen besichtigt. Nicht von innen besichtigt werden konnte die Wohnung 2 (WE II), die Sattelskammer (ehem. Knecht), Teile der Remise mit Kleintierstall als auch die Doppelgarage.

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

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

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den Zustand bei der Ortsbesichtigung. Der Erbbauberechtigte hat der Verwendung der Innenraumfotos vom EG und OG in die Fotoanlage nicht zugestimmt.

Teilnehmer : Bei der Besichtigung waren anwesend:

Herr XXX, Erbbauberechtigter
Herr XXX, Sohn des Erbbauberechtigten
Herr XXX, Bruder des Erbbauberechtigten, nicht die ganze Zeit
Der Sachverständige

Eigentümergrundbuch : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hennen
Blatt 0500

Erbbaugrundbuch : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hennen
Blatt 3007

Kataster	: Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
	Hennen	15	128	Im Berge, Landwirtschaftsfläche, Waldfl., Wasserfl. Verkehrsfl., Nothweg	8.670,00	qm
			124	Im Berge, Landwirtschaftsfläche, GF, Land- und Forstwirtschaft	558,00	qm
			126	Nothweg 100, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	772,00	qm
			<u>insgesamt:</u>		<u>10.000,00</u>	<u>qm</u>

Objektbezogene Arbeitsunterlagen :

Flurkarte im M = 1 : 1000 vom 13.09.2023 (Katasteramt)
Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)
Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte)
Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte)
Baugenehmigung vom 29.04.1961 (aus der Bauakte) Güllebehälter
Bauschein vom 28.07.1961 (aus der Bauakte) Silos
Baugenehmigung vom 06.07.2006 (aus der Bauakte) Umbau, NÄ

Erbbaurechtsvertrag vom 27.02.2000 (aus der Grundakte)
Verhandlung vom 26.01.2001 (aus der Grundakte)
Erbbaurechtskaufvertrag vom 21.01.2021 (aus der Grundakte)
Ergänzung vom 21.01.2021 zum Erbbaurechtsvertrag (aus der Grundakte)
Erbbaugrundbuchausdruck vom 08.05.2023 (Amtsgericht)

Angaben des Erbbauberechtigten, Herrn XXX und dessen Sohn Herrn XXX während der Ortsbesichtigung .

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 (ErbbaureG)
- 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

2. Grundstücksbeschreibung

Ortscharakter	: Iserlohn ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 94.000 Einwohner	
	Iserlohn gehört zum Märkischen Kreis	
Kleinräumige Lage	: Das Objekt liegt im Stadtteil "Hennen" ca. 200 m südlich des südlichen Randes des Siedlungsgebietes im Außenbereich mit der alten Flurbezeichnung "Im Berge".	
Demographie	: Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre	0,9 %
	Bevölkerungsentwicklung bis 2030	-4,7 %
	Durchschnittsalter	45,4 Jahre
	Durchschnittsalter 2030	45,3 Jahre
	Anteil unter 18-jährige	17,2 %
	Anteil unter 18-jährige 2030	16,9 %
	Anteil 65- bis 79-jährige	15,1 %
	Anteil 65- bis 79-jährige 2030	18,2 %
	Anteil ab 80-jährige	7,0 %
	Anteil ab 80-jährige 2030	6,9 %
Entfernungen	: Stadtteilzentrum Hennen: ca. 1,0 km	
	Stadtzentrum Iserlohn: ca. 11,2 km	
	Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,6 km	
	Bahnhof in Iserlohn: ca. 11,5 km	
	Flughafen in Dortmund: ca. 14,0 km	
	BAB A 46: ca. 9,7 km	AS Iserlohn-Seilersee
	BAB A 45: ca. 15,0 km	AK Hagen
	BAB A 1: ca. 13,5 km	AK Westhofen
Einrichtungen des Gemeinbedarfs	: Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Iserlohn im Stadtteil Hennen in einem Umkreis von ca. 2,0 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 12,0 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 11,2 km (Iserlohn) oder ca. 8,0 km (Schwerte) entfernt.	
Einkaufsmöglichkeiten	: im Stadtteilzentrum Hennen: ca. 1,0 km oder im Stadtzentrum Iserlohn: ca. 11,2 km oder im Stadtzentrum Schwerte: ca. 8,0 km oder im nahegelegenen Lebensmittelmarkt: ca. 0,9 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens	
Öffentl. und kulturelle Einrichtungen	: im Stadtzentrum Iserlohn oder Schwerte oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 23,0 km oder Dortmund: ca. 25,0 km	
Darstellung im Flächennutzungsplan	: Fläche für die Landwirtschaft	
Bauliche Nutzung	: § 35 BauGB, "Bauen im Außenbereich" Bauvorhaben sind zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder beeinträchtigen und wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.	

Nachbarbebauung : Die nähere Umgebung ist unbebaut. Die nächstliegenden Gehöfte liegen ca. 0,2 km bzw. ca. 0,4 km Luftlinie entfernt. Der äußerste Rand der Bebauung von Hennen ist ca. 0,3 km Luftlinie entfernt.

Entwicklung Tendenzen : Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.

Wohnlage : einfache Wohnlage im Außenbereich

Geschäftslage : keine Geschäftslage

Im Nachfolgenden werden alle drei Flurstücke zusammen als eine Wirtschaftseinheit behandelt:

Grundstückszuschnitt : Vieleck, im Groben rechteckig fast quadratisch

Straßenfrontbreite : Nothweg: 0,00 m
Privatweg: ca. 2,50 m

Grundstücksbreite : im Mittel ca. 107,00 m

Grundstückstiefe : im Mittel ca. 94,00 m

Topographie : nach Süden leicht fallend

Baugrund : Annahme, tragfähiger Boden
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden

Grundwasserstand : Annahme, unterhalb der Kellergeschoss-Sohle, bzw. Erdgeschoss-Sohle
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden

Lage der Erschließungsstraße : im Norden des Grundstücks

Erschließung : Haupteerschließung im Norden zur Straße "Nothweg"

Der "Nothweg" ist eine öffentliche Gemeindestraße als Sackgasse und zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Nebenerschließung im Norden zum "Privatweg"

Das Bewertungsobjekt grenzt nicht direkt an die öffentliche Straße "Nothweg". Die Zuwegung erfolgt über den "Privatweg" auf den nördlich vorliegenden Flurstücken 129 im Westen und 121 und 127 im Osten. Durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und Baulasten ist die Erschließung über diesen "Privatweg" sowie dinglich als auch öffentlich rechtlich gesichert (Kap. 8.).

Der "Privatweg" ist ein privater Erschließungsweg, einspurig ausgebaut mit Asphalt, ohne Bürgersteige, ohne Wegebeleuchtung

Verkehrsaufkommen : "Nothweg": innerstädtische Neben-Anliegerstraße als Sackgasse mit entsprechend kaum Pkw-Verkehr und keinem Lkw-Verkehr

- öffentliche Parkplätze** : Parkmöglichkeiten sind nur entlang der Straße "Nothweg" im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als gerade ausreichend zu bezeichnen.
- öffentliche Grünbereiche** : entlang der Straße "Nothweg" ist kein Straßenbegleitgrün vorhanden
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.
- Naherholung** : besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
- Sonstige Immissionen** : Der Sachverständige hat während der Ortsbesichtigung keine größeren störenden Geräusche oder Gerüche feststellen können, noch sind solche dem Sachverständigen bekannt oder bekannt geworden.
- Ver- und Entsorgung** : Wasser-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
öffentliche Kanalisation
Telefon-Leitungsnetz
Breitbandkabelnetz eines Privatanbieters
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Menken, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr an.

nach Kommunalabgabengesetz:
Nach Auskunft des Erbbauberechtigten sind alle Abgaben bezahlt.
Neue Bescheide sind nicht ergangen, noch sind solche in der näheren Zukunft zu erwarten
- Straßenlandabtretung** : Dem Erbbauberechtigten und dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als bebautes Grundstück im Außenbereich (sog. Außenbereichsgrundstück).
- Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) wird das zu bewertende Erbbaurecht unter der lfd.-Nr. 1 geführt.
- Herschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) sind keine Herschvermerke eingetragen.

Es sind dem Sachverständigen jedoch Rechte im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt bekannt geworden. In Abteilung II nachfolgenden Grundbuchs ist folgender Eintrag (sinngemäß) vorhanden:

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Iserlohn
Hennen
0500

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
Hennen	15	129, 121 und 127	Im Berge, Nothweg, Landwirtschaftsfläche

Geh- und Fahrrecht, eingetragen am 02.03.2001 (Kap. 8. E.)

Erbbauberechtigte des Grundbuches (Abt. I)

: 2.1 XXX - zu 1/2 Anteil
2.2 XXX - zu 1/2 Anteil

Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (Abt. II)

: In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 8.):

lfd.-Nr. 1: Erbbauzinsreallast, eingetragen am 02.03.2001

lfd.-Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, eingetragen am 02.03.2001

lfd.-Nr. 3: Wege- und Fahrrecht, eingetragen am 02.03.2001

lfd.-Nr. 4: gelöscht

lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.05.2023

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

: keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis

: Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Frau Apan, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden. Es sind jedoch folgende Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

Übernahme des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes (Flurstück 127, Kap. 8. F.)
Gestattung eines Geh- und Fahrrechtes (Flurstück 127, Kap. 8. G.)

Übernahme des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes (Flurstück 129, Kap. 8. H.)
Gestattung eines Geh- und Fahrrechtes (Flurstück 129, Kap. 8. I.)

Übernahme des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes (Flurstück 121, Kap. 8. J.)
Gestattung eines Geh- und Fahrrechtes (Flurstück 121, Kap. 8. K.)

Bodenqualität : aus dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes des Märkischen Kreises

<u>Flurstück 124:</u>	558	qm Landwirtschaft / Grünland
Bodenart:	463	qm Acker-Grünland
Zustandsstufe:	Lehm	
Entstehungsart:	5 (1=größte Leistungsfähigk., 7=stärkste Entartung)	
Bodenzahl:	Lößboden	
Ackerzahl:	54 (100 = bester Boden)	
Ertragsmesszahl:	53 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)	
	245	
Bodenart:	95	qm Grünland-Acker
Zustandsstufe:	Lehm	
Klimastufe:	II (I = günstige Stufe, III = ungünstige Stufe)	
Wasserstufe:	8° C und darüber	
Grünlandgrundzahl:	3 (5 = günstigste Wasserverhältnisse, 5- ungünstigste Wasserverhältnisse)	
Grünlandzahl:	50 (88 = bester Boden)	
Ertragsmesszahl:	49 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)	
	47	
<u>Flurstück 126:</u>	772	qm
Bodenart:	431	qm gemischte Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Zustandsstufe:	341	qm Grünland-Acker
Entstehungsart:	Lehm	
Bodenzahl:	5 (1=größte Leistungsfähigk., 7=stärkste Entartung)	
Ackerzahl:	Lößboden	
Ertragsmesszahl:	54 (100 = bester Boden)	
	53 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)	
	181	
<u>Flurstück 128:</u>	8.670	qm
Bodenart:	4.792	qm gemischte Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Zustandsstufe:	3.878	qm Landwirtschaft / Grünland
Entstehungsart:	1.870	qm Acker-Grünland
Bodenzahl:	Lehm	
Ackerzahl:	5 (1=größte Leistungsfähigk., 7=stärkste Entartung)	
Ertragsmesszahl:	Lößboden	
	54 (100 = bester Boden)	
	53 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)	
	991	

1.133 qm Grünland-Acker
Bodenart: Lehm
Bodenstufe: II (I = günstige Stufe, III = ungünstige Stufe)
Klimastufe: 8° C und darüber
Wasserstufe: 3 (5 = günstigste Wasserverhältnisse, 5- ungünstigste Wasserverhältnisse)
Grünlandgrundzahl: 50 (88 = bester Boden)
Grünlandzahl: 49 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)
Ertragsmesszahl: 555

875 qm Grünland-Acker
Bodenart: Lehm
Bodenstufe: II (I = günstige Stufe, III = ungünstige Stufe)
Klimastufe: 8° C und darüber
Wasserstufe: 3 (5 = günstigste Wasserverhältnisse, 5- ungünstigste Wasserverhältnisse)
Grünlandgrundzahl: 46 (88 = bester Boden)
Grünlandzahl: 45 (Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung der Unterschiede von Klima, Geländegestaltung u. a.)
Ertragsmesszahl: 394

Aufwuchs

- : Flurstück 124: übw. Brombeerbüsche, ans. niedriges heimisches Strauchwerk
- Flurstück 126: übw. Wiesen- und Grasfläche, im Norden einige wenige mittelgroße Koniferen als Gruppe
- Flurstück 128: im nordwestlichen Bereich ein größerer Reitplatz nicht bewachsen, im gesamten südwestlichen und südöstlichen Bereich eine große Wiesen- und Grasfläche, einige vereinzelt stehende größere Laubbäume

**schädliche
Bodenveränderungen**

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

In der Altlastenkarte der Stadt Iserlohn sind keine Eintragungen vorhanden.

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

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

- Denkmalschutz** : Es ist nicht davon auszugehen, dass das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt.
- Baumschutzsatzung** : In der Stadt Iserlohn gibt es eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Ein eventueller Baumbestandsschutz ist durch die zuständigen Verwaltungsstellen der Stadt Iserlohn zu prüfen.

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBESCHREIBUNG

Bezeichnung	: Zweifamilienwohnhaus (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 1 bezeichnet)
Baujahr	: Erstbezugsfertigkeit Haupthaus vermutl. um 1870 Zwischenbau vermutl. um 1960
Bauweise	: offene Bauweise, zunächst freistehendes Gebäude, späterer westseitiger Anbau des Stallgebäudes
Bauart	: Haupthaus: Massivbau aus Mauerwerk Zwischenbau: Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	: Haupthaus: 2-geschossig Zwischenbau: 2-geschossig
Dachform	: Haupthaus: symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 45° Zwischenbau: tlw. symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 45° tlw. Pultdach, Dachneigung ca. 15° tlw. Flachdach als Dachterrasse
Unterkellerung	: Haupthaus: voll unterkellert, 100 % Zwischenbau: nicht unterkellert, ca. 0 %

B. ROHBAU

Gründung	: Streifenfundamente aus Bruchstein
Bodenplatte	: tlw. Ortbeton, tlw. nur Erdreich gestampft
Außenwände	: Kellergeschoss: bis zu 77,0 cm Bruchsteinmauerwerk Geschosse: bis zu 63,0 cm Mauerwerk
Innenwände	: tragend: 27,0 - 55,0 cm Mauerwerk nicht tragend: 12,0 -14,0 cm Holzfachwerk ausgemauert Wohnungstrennwände: 30,0 cm Mauerwerk
Geschossdecken	: Kellergeschoss: Ziegel-Kappendecke Geschosse: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegeln
Dachentwässerung	: Vorhangrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außenfassade	: Edelputz mit Strukturoberfläche als Rauputz gestrichen mit Fassadenstreifen und Fensterfaschen in Glattputz gestrichen, tlw. mit Blindfenster, Sockel tlw. in Naturstein

C. AUSBAU

Anmerkung	:	Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich übw. nur auf die von innen besichtigte Wohnung 1 (WE I).
Innenputz	:	Wohnräume: glatter Wand- und Deckenputz, tlw. Trockenputz Kellerräume: übw. Wände mit Rappputz gestrichen, tlw. unverputzt und nur tlw. gestrichen Decken mit Rappputz gestrichen, tlw. unverputzt und nur tlw. gestrichen
Fenster	:	Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlägen und Doppelverglasung tlw. mit Sprossen im Scheibenzwischenraum, tlw. mit separatem Oberlicht, tlw. mit Hebe-Schiebetüren
Hauseingangstüren	:	Holz natur, zweiflügelig mit unteren Kassetten-Füllungen aus Holz und oberen Glasausschnitten einfachverglast mit Ziergitter, oberem dreiteiligen feststehenden Oberlicht aus Holz natur mit Einfachverglasung Holz natur, einflügelig mit großer Kassetten-Füllung aus Holz und kleinem Glasausschnitt einfach-ornamentverglast, feststehendes Oberlicht einfachverglast, separate Klingelanlage
Kellerhalstür	:	MZ- bzw. FH-Stahltür gestrichen
Kellerfenster	:	Stahlfenster verzinkt, einfachverglast mit Mäusegitter
Rollläden	:	nicht in allen Räumen, mit Gurtzug
Fensterbänke	:	außen: tlw. Werk- / Naturstein, tlw. Kupfer auf Sohlbänken innen: übw. Werk- / Naturstein
Innentreppe	:	EG / OG / DG: Holz-Wangentreppe natur, mit Setz- und Trittstufen aus Holz natur, mit einseitigem Geländer aus Holz natur aus gedrechselten Holzstäben natur, ohne Podest, einseitiger Handlauf aus Holz natur Kellertreppe: massiv, gestrichen mit Stein-Belag, einseitiges Handlaufgeländer aus Holz mit zusätzlichem Wandhandlauf aus Rundholz Spitzboden: Holz-Wangentreppe natur, mit Trittstufen aus Holz natur, Rückenverschalung aus Holz natur, ohne Geländer, ohne Handlauf
Innentüren	:	Zimmertüren: übw. profilierte Holz-Füllungstüren mit Profilholz-Umfassungszarge natur Kellertüren: tlw. MZ- bzw. FH-Stahltüren gestrichen übw. einfache Holz-Bohlentüren tlw. gestrichen tlw. keine Innentüren

Oberböden	: <u>Wohnung 1:</u>		
	Wohn- Schlafräume:	Dielenboden,	Holzdielen-Belag
	Küche:	Dielenboden,	Fliesen-Belag
	Abstellraum:	Dielenboden,	Fliesen-Belag
	Bad, WC / DU OG:	Dielenboden,	Fliesen-Belag, tlw. Holzdielen-Belag
	Diele und Flur EG:	Dielenboden,	Kachel- bzw. Fliesen-Belag
	Flur OG:	Dielenboden,	Holzdielen-Belag
	Kellerräume:	Beton, Erdreich,	tlw. Natursteinplatten, tlw. ohne Belag

Wandoberflächen	: <u>Wohnung 1:</u>	
	Wohn- Schlafräume:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Küche:	Naturstein-Spiegel, ans. Tapete bzw. Raufaser gestr.
	Abstellraum:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Bad, WC / DU OG:	Fliesen-Belag türhoch, ans. Tapete bzw. Raufaser gestr.
	Diele und Flur EG:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Flur OG:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Kellerräume:	übw. Rappputz gestrichen, tlw. Sichtmauerwerk

Deckenflächen	: <u>Wohnung 1:</u>	
	Wohn- Schlafräume:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Küche:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Abstellraum:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Bad, WC / DU OG:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Diele und Flur EG:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Flur OG:	Tapete bzw. Raufaser gestrichen
	Kellerräume:	Rappputz gestrichen

D. HAUSTECHNIK

Heizung	: zeitgesteuerte Zentral-Warmwasser-Heizungsanlage, Kessel mit Verteilung im Heizungskeller, Plattenheizkörper in den Räumen mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im Bad und WC / DU Heizkostenabrechnung über Wärme-Messtechnik im Vor- und Rücklauf
----------------	--

Heizenergie	: Oel, kellergeschweißter Stahltank, Fassungsvermögen 7.800 Ltr.
--------------------	--

Warmwasserbereitung	: <u>Wohnung 1:</u> Zentraler Warmwasserspeicher an Heizungsanlage mit Zwischenzähler <u>Wohnung 2:</u> zwei Elektro-Durchlauferhitzer vorhanden 5-Ltr. Kochendwassergerät vorhanden
----------------------------	--

Sanitärinstallation	: <u>Wohnung 1:</u> Bad OG: freistehende Badewanne (Stahl), bodengleiche Dusche (Fliesen) mit Duschabtrennung aus zwei feststehenden Glasbausteinwänden mit je einer Fliesensäule, WC, wandhängend (Porzellan) mit Unterputz-Spülkasten (Sanblock)
----------------------------	--

Einzel-Waschbecken mit Halbsäule (Porzellan)

WC / DU OG: Dusche (Acryl) halbrund mit Duschabtrennung aus
echtverglaster Aluminiumkonstruktion,
Waschbecken (Porzellan)
WC EG: WC, wandhängend (Porzellan) mit
Unterputz-Spülkasten (Sanblock)
Küche EG: Aufsatzwaschbecken (Porzellan) mit Holz-Untertisch
Spülwaschbecken (Porzellan)

Wohnung 2:

Bad OG: k. A.
WC / DU OG: k. A.
WC EG: k. A.
Waschen/Abst. EG k. A.
Küche EG: k. A.

Heizung: Füllzapfstelle

Separate Wasserzähler für jede Wohnung vorhanden.

Elektroinstallation : unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden,
Unterverteilung in den Wohnungen vorhanden
Separate Zähler vorhanden

elektromotorische Be- und Entlüftung für innenliegendes WC EG Wohnung 1

Telekommunikation : Telefon-Anschlussmöglichkeit mehrmals vorhanden
TV-Anschlussmöglichkeit mehrmals vorhanden (Gemeinschafts-Satellitenanlage)

Hausanschlüsse : Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz
Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's, oberirdisch
Schmutzwassereinleitung in die Kleinkläranlage mit anschließender Schmutz-
wassersammelgrube auf eigenem Grundstück
Regenwasserversickerung auf eigenem Grundstück bzw. Einleitung in den
naheliegenden Vorfluter

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines : Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Die Ursprungsbau-
genehmigung war in den Bauakten nicht zu finden. Nach Aussage der Erbbaub-
berechtigten war das Wohnhaus vermutlich um 1870 erstmalig bezugsfertig.

Der Zwischenbau wurde gemeinsam mit dem Umbau und der Modernisierung
des Wohnhauses und des Stallgebäudes im Jahr 2006 bauordnungsrechtlich
genehmigt. Der Zwischenbau mit den Wohnung 1 und 2 wurden vermutlich im
Laufe des Jahres 2007 bezogen.

Mietverhältnisse : Die Wohnung 1 ist nicht vermietet. Sie wird von dem Erbbauberechtigten eigen-
genutzt, indem seine beiden Söhne die Wohnung bewohnen. Nach Aussage
des Erbbauberechtigten besteht kein Mietvertrag und es wird auch keine
Miete bezahlt.

Die Wohnung 2 ist vermietet.

Das Mietverhältnis begann am 01.12.2022 und ist unbefristet.

Nach Aussage des Erbbauberechtigten sind weder Mietvorauszahlungen noch Baukostenzuschüsse geleistet worden. Die Höhe der monatliche Netto-Kaltmiete konnte der Sachverständige nicht ermitteln.

Ein Teil der Remise ist vermietet.

Weitere Details konnte der Sachverständige nicht ermitteln.

Wohnungsbindung : Der Sachverständige geht nicht davon aus, dass das Objekt der öffentlichen Wohnungsbindung unterliegt.

räumliche Ausstattung : Im Kellergeschoss stehen drei Kellerräume, ein Heizungsraum, ein Oellager-
raum sowie eine ehemalige Backstube zu Abstellzwecken für die Wohnung 1
zur Verfügung. Eine Außentür führt über eine Kellerhalbtreppe aus dem Keller-
flur auf der Ostseite des Gebäudes ins Freie.

Für die Wohnung 2 ist keine räumliche Ausstattung vorhanden.

Besondere Bauteile : Zu den besonderen Bauteilen ist eine Hauseingangs- und Kellerhalbtreppe
zu nennen.

Kfz-Einstellplatz : Auf dem Grundstück im Bereich der Bebauung und insbesondere auf der
Hofffläche besteht die Möglichkeit, mehrere Kfz abzustellen.

bewegl. Gegenstände : In der Wohnung 1 ist eine Element-Einbauküche vorhanden. Der Sachverständige
vermutet auch in der Wohnung 2 eine Element-Einbauküche.

Nach Ansicht des Sachverständigen sind die aufgeführten beweglichen
Gegenstände weder wesentliche Bestandteile noch Zubehör des zu
bewertenden Grundstückes und sind deshalb nicht mit bewertet worden.

Modernisierung und Instandhaltung : Nach Aussage des Erbbauberechtigten wurden in den letzten Monaten vor dem
Bewertungsstichtag keine Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
durchgeführt.

Nebengebäude : Stallgebäude, (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 2 bezeichnet)

Baujahr unbekannt, vermutl. um 1920, in massiver Bauweise westlich
des Wohnhauses angebaut ans. freistehend, Fundamente vermutl. aus
Beton, tlw. Bodenplatte aus Beton, tlw. Boden aus Ziegelsteinen auf Erdreich,
Außenwände aus Ziegelmauerwerk, Geschossdecke aus Eisenbeton, symme-
tisches Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Eindeckung aus
Dachziegeln mit vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw.
glatter Außenputz tlw. Reibputz gestrichen tlw. Ziegelsichtmauerwerk,
Innenwände tlw. aus Mauerwerk tlw. Holzfachwerk, Innenputz übw. aus Rappputz
gestrichen, Fenster übw. aus Stahl gestrichen und einfachverglast tlw. aus
Glasbausteinen, einfachverglaste Stahl-Sprossenfenster, zwei große Schiebe-
türen aus Holzkonstruktion, einfache Elektroinstallation vorhanden

Werkstattgebäude. (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 3 bezeichnet)

Baujahr unbekannt, vermutl. um 1920, in massiver tlw. eingeschossiger tlw. zweigeschossiger Bauweise errichtet, Fundamente und Bodenplatte vermutl. aus Beton, Geschossdecke aus Holzkonstruktion, Außenwände tlw. Ziegelmauerwerk tlw. Holzfachwerk ausgemauert, symmetrisches Satteldach aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegeln und Regenvorhangrinnen, Giebelflächen aus Holzverschalung, tlw. glatter Außenputz gestrichen, tlw. Holzfachwerk mit sichtbarer Ziegelausmauerung, tlw. Innenputz als Rapputz gestrichen tlw. ohne Innenputz, einfache Geschosstreppe aus Holz, Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Garagentor als Schwingtor in Ganzstahlausführung, Holzschiebetür, großes Scheunentor in Holzausführung, einfache Elektroinstallation vorhanden

Remise mit Kleintierstall. (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 4 bezeichnet)

Baujahr unbekannt, in massiver eingeschossiger Bauweise einseitig an das Werkstattgebäude angebaut ans. freistehend, Fundamente vermutl. aus Beton, Außenwände tlw. aus Mauerwerk tlw. aus Holzfachwerk, asymmetrisches Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Welldachplatten aus Faserzement, tlw. Vorhangrinne und Fallrohr aus Zinkblech, Fassade tlw. aus Glattputz und Rapputz gestrichen tlw. Mauerwerk unverputzt tlw. Holzverschalungen, Sockel tlw. in Naturstein

Heuunterstand mit Futtersilos. (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 5 bezeichnet)

Baujahr Heuunterstand unbekannt, Baujahr Futtersilos um 1961, Fundamente vermutl. aus Beton, offene Konstruktion aus Stahlrohrbindern mit Satteldachausbildung, Eindeckung mit Welldachplatten aus Faserzement, einseitige aussteifende Giebelwand aus massivem Mauerwerk unverputzt, zwei runde Grünfuttersilos, Fassungsvermögen je 60,00 cbm, Bodenplatte aus Stahlbeton, Wände aus gebogenen bewehrten Mauerwerk, Spezialputz innen

Doppelgarage. (im Lageplan Anlage 4 mit der Nr. 6 bezeichnet)

Baujahr unbekannt, freistehend in massiver Bauweise errichtet, Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außenwände aus Mauerwerk, Flachdachdecke aus Stahlbeton mit bituminöser Bahnenabdichtung, Vorhangrinne und Fallrohr aus Zinkblech, übw. Außenputz gestrichen tlw. Mauerwerk ohne Putz, zwei rückseitige Kellerfenster aus Stahl verzinkt und einfachverglast mit Mäusegitter, ein Garagentor als Schwingtor in Ganzstahlausführung

Bauschäden:

- : Das Objekt wurde nur augenscheinlich und stichprobenartig auf Bauschäden untersucht. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, auf Fußböden oder unter Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Einzelheiten wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurde nicht überprüft. Daher sind Aussagen über Bauschäden insbesondere hinsichtlich der Stand-sicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfraßes möglicherweise unvollständig und unverbindlich. Es wurden keine

Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge oder auch schadstoffbelasteter Baustoffe (Asbest, Formaldehyd) oder hinsichtlich der Verträglichkeit von Materialien (z.B. Lacke, Imprägnierungen) vorgenommen. Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen. Angegebene Kosten für die Behebung von Bauschäden als auch der Umfang für Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) wird stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestand noch kein Verdacht auf Hausschwamm. Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass auf Grund der Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden und insbesondere der Undichtigkeiten des Daches sofortiger Sanierungsbedarf gegeben ist, um einen Befall mit echtem Hausschwamm zu vermeiden.

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

Wohnhaus, Wohnung 1:

Farb- und Putzabplatzungen an der Innenseite der erdberührten Kellerwände lassen auf eindringende Feuchtigkeit schließen; Ausfallerscheinungen der Heizungsanlage; fehlende bzw. defekte Kellerfenster; tlw. fehlender Oberboden; eindringendes Wasser im KG bei Starkregen; tlw. fehlende Fußleiste im EG/OG; beide Terrassentüren defekt; Wohnungstrennwand unfertig; unfertige Trockenputzarbeiten; tlw. hohlklingende Bodenfliesen; innenliegender Duschthermostat defekt; tlw. Feuchteerscheinungen an Holzbalkendecke; defekte Duschtrennwand mit abgesackten tlw. gerissenen Bodenfliesen im Bad OG; übw. keine Türklinken; tlw. lose Terrassenplatten; defekte Außenbeleuchtung; fehlende Dach- und Firstziegel mit Wasserschäden im Dachboden und eingesetzter Schimmelbildung an den Holzbauteilen des Dachstuhls; tlw. Holzwurmbefall; einige Fenster schließen nicht einwandfrei

Wohnhaus, Wohnung 2:

Der Sachverständige konnte auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung 2 weder die Normalinstandhaltung noch den Reparaturstau ermitteln. Eventuelle Bauschäden werden daher im Ansatz des Sicherheitsabschlages bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Stallgebäude:

Es besteht ein erheblicher Reparaturstau. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Überalterung und der geringen Restnutzungsdauer des Objektes und der damit verbundenen Frage, ob derartige Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind, verzichtet der Sachverständige auf die Aufzählung der vorgefundenen Bauschäden. Gleichwohl ist das Bewertungsobjekt nicht als Liquidationsobjekt anzusehen. Um dem Gebäude jedoch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen zuzuordnen, ist nach Ansicht des Sachverständigen eine prozentuale pauschale Wertberichtigung wegen Bauschäden vorzunehmen, die der Sachverständige mit ca. 70 % des Wertes der baulichen Anlage nach dem Sachwertverfahren für sachgerecht und angemessen in den einzelnen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Werkstattgebäude:

Es besteht ein erheblicher Reparaturstau. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Überalterung und der geringen Restnutzungsdauer des Objektes und der damit verbundenen Frage, ob derartige Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind, verzichtet der Sachverständige auf die Aufzählung der vorgefundenen Bauschäden. Gleichwohl ist das Bewertungsobjekt nicht als Liquidationsobjekt anzusehen. Um dem Gebäude jedoch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen zuzuordnen, ist nach Ansicht des Sachverständigen eine prozentuale pauschale Wertberichtigung wegen Bauschäden vorzunehmen, die der Sachverständige mit ca. 70 % des Wertes der baulichen Anlage nach dem Sachwertverfahren für sachgerecht und angemessen in den einzelnen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Remise mit Kleintierstall:

Es besteht ein erheblicher Reparaturstau. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Überalterung und der geringen Restnutzungsdauer des Objektes und der damit verbundenen Frage, ob derartige Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind, verzichtet der Sachverständige auf die Aufzählung der vorgefundenen Bauschäden. Gleichwohl ist das Bewertungsobjekt nicht als Liquidationsobjekt anzusehen. Um dem Gebäude jedoch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen zuzuordnen, ist nach Ansicht des Sachverständigen eine prozentuale pauschale Wertberichtigung wegen Bauschäden vorzunehmen, die der Sachverständige mit ca. 70 % des Wertes der baulichen Anlage nach dem Sachwertverfahren für sachgerecht und angemessen in den einzelnen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Heuunterstand mit Futtersilos:

Es besteht ein erheblicher Reparaturstau. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Überalterung und der geringen Restnutzungsdauer des Objektes und der damit verbundenen Frage, ob derartige Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind, verzichtet der Sachverständige auf die Aufzählung der vorgefundenen Bauschäden. Das Bewertungsobjekt ist als Liquidationsobjekt anzusehen. Mögliche Investoren werden das Gebäude abreißen und das Grundstück einer der Wertigkeit des Bodens angemessenen neuen Nutzung zuführen.

In solchen Fällen wird das in der Fachwelt bekannte ehemalige Liquidationsverfahren als Unterverfahren des Ertragswertverfahren nach der WertV

angewendet. Hiernach ist nur der um die Freilegungskosten verminderte Bodenwert als Ertragswert anzusetzen.

Doppelgarage:

ein Garagentor fehlt; Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand lassen auf Undichtigkeiten des Daches schließen; Risse im Außenmauerwerk

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : nach den heutigen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß und nur als ausreichend zu bewerten

Baulicher Zustand : Das Objekt macht einen unterdurchschnittlich bis tlw. vernachlässigt gepflegten Eindruck.

Wärmedämmstandard : dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben niedrig

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

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

Schallschutzstandard : normal, Wände in Massivbauweise, Holzdecken

Vermiet- / Verwertbarkeit : eingeschränkt

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

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), des allgemeinen baulichen Zustandes des Wertermittlungsobjektes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Dabei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Anlage 1 und 2 der ImmoWertV zu Grunde gelegt.

Zweifamilienwohnhaus:

GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 1 ImmoWertV:	
normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre
Baujahr	1870/1960
Alter	153/63 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	-73/17 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	1958

Stallgebäude:

Baujahr	vermutl. 1920
Alter	103 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	1958

Werkstattgebäude:

Baujahr	vermutl. 1920
Alter	103 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	1958

Remise mit Kleintierstall:

Baujahr	unbekannt
Alter	unbekannt Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	1958

Heuunterstand mit Futtersilos:

Baujahr	unbekannt
Alter	unbekannt Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	0 Jahre

Doppelgarage:

Baujahr	unbekannt
Alter	unbekannt Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	1958

G. Außenanlagen

- Zuwegungen / Zufahrten** : über die großflächige Hoffläche tlw. mit Natursteinpflaster-Belag tlw. geschottert tlw. ohne Belag
- Terrassen** : durchschnittliche Größe je für die Wohnung 1 und Wohnung 2 getrennt im Süden des Wohnhauses mit einem Natursteinplatten-Belag
- Unbebaute Flächen** : vereinzelte heimische Strauch- und Ziergehölze, einige Laub- und Obstbäume, Reitplatz, ansonsten übw. Weide- und Wiesenfläche
- Sonstiges** : Auf dem Grundstück befindet sich: ein Futterstall im Nordwesten des Stallgebäudes in einfacher Holzbauweise angebaut, eingeschossig mit flachgeneigtem Pultdach aus Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegeln und Vorhangrinne aus Zinkblech
- Pflegezustand** : Die Außenanlagen machen einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

elektronische Ermittlung mit CAD aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft, siehe Anlage

Wohnfläche

	Wohn-Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Wohnfläche qm
Wohnung 1	109,10	14,58	66,57	190,25 qm
Wohnung 2	79,53	20,85	62,20	162,58 qm
	188,63	35,43	128,77	
Netto-Wohnfläche :				352,83 qm

Räumliche Ausstattung

Kellerräume	118,04 qm
Netto-Ausstattungsfläche:	118,04 qm

Nutzfläche

	0,00 qm
Netto-Nutzfläche:	0,00 qm

B. Brutto-Grundflächen (BGF)

elektronische Ermittlung mit CAD aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft, siehe Anlage

Bereich a) allseitig umschlossen und überdeckt

Wohnhaus	Kellergeschoss	180,78 qm
	Erdgeschoss	246,24 qm
	Obergeschoss	246,24 qm
	Dachgeschoss	213,23 qm
Brutto-Grundfläche a)		886,49 qm
Stallgebäude	Erdgeschoss	499,61 qm
	Dachgeschoss	499,61 qm
	Brutto-Grundfläche a)	999,22 qm
Werkstattgebäude	Erdgeschoss	157,92 qm
	Obergeschoss	157,92 qm
	Dachgeschoss	157,92 qm
	Brutto-Grundfläche a)	473,76 qm

Remise / Kleintierstall	Erdgeschoss	275,00 qm
	Dachgeschoss	275,00 qm
<u>Brutto-Grundfläche a)</u>		<u>550,00 qm</u>

Doppelgarage	Erdgeschoss	45,50 qm
<u>Brutto-Grundfläche a)</u>		<u>45,50 qm</u>

Bereich b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

Heuunterstand	Erdgeschoss	189,00 qm
<u>Brutto-Grundfläche a)</u>		<u>189,00 qm</u>

Bereich c) allseitig umschlossen, aber nicht überdeckt

	0,00 qm
<u>Brutto-Grundfläche c)</u>	<u>0,00 qm</u>

5. Bodenwertermittlung

A. BODENRICHTWERT

Wertermittlungsverfahren : Die ImmoWertV schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren vor. Finden sich nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, so können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die objektspezifisch anzupassen sind.

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

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

Bodenrichtwert

: Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

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

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

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Bodenrichtwertgebiet.

vergl. Bodenrichtwerte : In der näheren Umgebung sind jedoch Bodenrichtwertgebiete vorhanden, die als Vergleich für das zu bewertende Grundstück herangezogen werden können. Es handelt sich jeweils um Gebiete mit gleicher Nutzung (bebaute Grundstücke im Außenbereich) und annähernd gleichen Wertverhältnissen.

Im Einzelnen sind dies:

Vergleichsgebiet 1

Lage : "Mühlenstraße"

Stichtag : 01.01.2023

Bodenrichtwert : 50,00 €/qm

Entwicklungszustand : baureifes Land

Nutzungsart	: Wohnbauf., bebaute Fläche im Außenbereich
Beitragszustand	: erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB
Geschosszahl	: I-II ein- und zwei-geschossig
Fläche	: 1.000,00 qm

Vergleichsgebiet 2

Lage	: "Wulfringsen"
Stichtag	: 01.01.2023
Bodenrichtwert	: 50,00 €/qm
Entwicklungszustand	: baureifes Land
Nutzungsart	: Dorfgebiet, bebaute Fläche im Außenbereich
Beitragszustand	: erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB
Geschosszahl	: I-II ein- und zwei-geschossig
Fläche	: 1.000,00 qm

Vergleichsgebiet 3

Lage	: "Wulfringer Berg"
Stichtag	: 01.01.2023
Bodenrichtwert	: 50,00 €/qm
Entwicklungszustand	: baureifes Land
Nutzungsart	: Dorfgebiet, bebaute Fläche im Außenbereich
Beitragszustand	: erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB
Geschosszahl	: I-II ein- und zwei-geschossig
Fläche	: 1.000,00 qm

In der Bodenrichtwertkarte wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/qm für Grünland und 4,50 €/qm für Ackerland für das nördliche Stadtgebiet von Iserlohn ausgewiesen.

Anpassung auf Grund der

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

- bebautes Außenbereichsgrundstück Flurstück 128:

Das zu bewertende bebaute Außenbereichsgrundstück ist mit 8.670 qm größer als das Bodenrichtwertgrundstück (1.000 qm). Für größere Grundstücke wird im Allgemeinen ein niedriger Preis bezahlt als für vergleichbare, jedoch kleinere Grundstücke. Der Sachverständige nimmt auf Grund der tatsächlichen Nutzung folgende Aufteilung des Grundstücks vor:

Die bebaute Außenbereichsfläche ist ca. 4.000 qm groß. Sie ist somit um 3.000 qm größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Die Übergröße ist als sog. 1. Hinterland oder auch als Abrundungsfläche zu bewerten. Für derartige Flächen wird im Allgemeinen 30 - 40 % des Vorderlandpreises bezahlt. Eine Teilung des Grundstücks in einer der Bebauung erforderlichen Baulandfläche und in eine oder mehrere selbstständig nutzbare bebaubare Teilflächen ist nicht gegeben. Der Sachverständige hält auch unter Berücksichtigung der Außenbereichslage einen Abschlag in Höhe von 70 % für angemessen und marktgerecht.

Die verbleibende Grundstücksfläche von 4.670 qm läßt sich gemäß der tatsächlichen Nutzung folgendermaßen aufteilen. Eine ca. 1.000 qm große Fläche im Nordwesten als Reitplatz und Pferdekoppel genutzt und eine ca. 3.760 qm große Wiese- und Graslandfläche.

Ausgangswert ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelte und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlichte mittlere Kaufpreis für Flächen der Land- und Forstwirtschaft, hier der Nutzungsart Grünland in Höhe von 2,90 €/qm bei einer angegebenen Spanne von 1,04 - 6,27 €/qm.

Für die ca. 1.000 qm große als Reitplatz und Pferdekoppel genutzte Fläche hält der Sachverständige einen Bodenwert am oberen Rande der Spanne für gerechtfertigt. Einerseits weil die Fläche im Liegenschaftsbuch des Katasteramtes als Acker-Grünland ausgewiesen ist und andererseits auf Grund seiner gewissen Begünstigung durch die Freizeitmöglichkeit in Form der Pferdehaltung auf dieser Fläche. 6,00 €/qm hält der Sachverständige für angemessen und marktgerecht.

Für die ca. 3.670 qm große Restfläche hält der Sachverständige einen Bodenwert nahe dem mittleren Kaufpreis von 3,50 €/qm für angemessen. Dies entspricht auch dem in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Bodenrichtwert für Grünland im nördlichen Stadtgebiet von Iserlohn.

- Grünland Flurstück 124:

Das Grundstück ist auf Grund seiner Nutzung wertmäßig zwischen dem mittleren Kaufpreis für Grünlandflächen von 2,90 €/qm und dem in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Bodenrichtwert für Grünland im nördlichen Stadtgebiet von Iserlohn von 3,50 €/qm einzuordnen. Der Sachverständige hält daher 3,00 €/qm für angemessen und marktgerecht.

- Grünland Flurstück 126:

Das Grundstück ist auf Grund seiner Nutzung wertmäßig am oberen Rande der Spanne von mittleren Kaufpreis für Grünlandflächen und dem in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Bodenrichtwert für Grünland im nördlichen Stadtgebiet von Iserlohn einzuordnen. Der Sachverständige hält daher 3,50 €/qm für angemessen und marktgerecht.

- Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	:		50,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	-70 % =	-35,00 €/qm
Marktanpassung	:	0 % =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:		15,00 €/qm

Ablauf Erbbaurecht : 01.03.2100

Restlaufzeit gerundet : 77 Jahre

Erbbauzins zur Zeit : 15.600,00 € / Jahr seit dem 21.01.2021
gem. Ergänzung zum Erbbaurechtsvertrag

Angemessene Bodenwertverzinsung : Auf Grund keiner oder zu geringer Datenmenge ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn keine regionaltypischen Erbbauzinssätze die ortsüblichen Erbbauzinssätzen entsprechen. Demzufolge werden Liegenschaftszinssätze herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz	Abweichung	%
Einfamilienhaus, freistehend	1,50	+/- 0,79	%
Reihen- und Doppelhaushälfte	1,40	+/- 1,32	%
Zweifamilienhaus	1,70	+/- 1,05	%

Für das Bewertungsobjekt setzt der Sachverständige einen Zinssatz für eine angemessene Bodenwertverzinsung fest auf: 1,70 %

118.200,00 x 1,70 % = 2.009,40 €

Barwertfaktor : 42,76 nach § 34 ImmoWertV

Dinglich gesicherter Erbbauzins : Im Erbbaugrundbuch ist folgender Erbbauzins dinglich gesichert:

Abt. II, lfd-Nr. 1 15.600,00 €

Berücksichtigung der Wertsicherungsklausel : Bei dem hier vorliegenden Erbbaurechtsvertrag handelt es sich um einen Vertrag mit Wertsicherungsklausel, gekoppelt an den Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland auf der Basis 1995 = 100. Eine Veränderung des Erbbauzinzes erfolgt im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index gegenüber dem jeweiligen Stand bei der letzten Erbbauzinsanpassung nach oben oder unten verändert hat.

Preisindex-Reihen für die Lebenshaltung der verschiedenen Haushalte werden vom Statistischen Landesamt nicht mehr ermittelt. An deren Stelle ist der Verbraucherpreisindex getreten. Ein rechnerischer Übergang von den alten Lebenshaltungsindizes an den Verbraucherpreisindex ist erforderlich, wobei bei Wertsicherungsklauseln mit Anpassung in % das Preis-Basisjahr keine Rolle spielt.

Anpassung des Erbbauzinsses : Gemäß der Ergänzung vom 21.01.2021 zum Erbbaurechtsvertrag kann eine Änderung des Erbbauzinsses frühestens zum 01.04.2026 und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von 5 Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden.

Vertraglich und gesetzlich

erzielbarer Erbbauzins	:	dinglich durch Reallast gesicherter Erbbauzins	15.600,00 € / Jahr =	13,20 %
		schuldrechtl. Erhöhung durch Vormerkung verdinglicht	0,00 € / Jahr =	0,00 %
		Erbbauzinsanpassung	0,00 € / Jahr =	0,00 %
		aus Billigkeitserwägung	0,00 € / Jahr =	0,00 %
		vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	15.600,00 € / Jahr =	13,20 %

Vorteil für den Erbbauberechtigten

:	angemess. Erbbauzins	2.009,40 € / Jahr =	1,70 %
	vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	15.600,00 € / Jahr =	13,20 %
	Differenz	-13.590,60 € / Jahr =	-11,50 %

Kapitalisierung

:	42,76 x	-13.590,60 € / Jahr =	-581.135,70 €
---	---------	-----------------------	---------------

davon rein schuldrechtlicher Erbbauzins

42,76 x	0,00 € / Jahr =	0,00 €
---------	-----------------	--------

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes

:		-581.135,70 €
	zur Abrundung	35,70 €
		-581.100,00 €

BODENWERTANTEIL :	ebf	-581.100,00 €
--------------------------	------------	----------------------

6. Sachwertermittlung

Erläuterung

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

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

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

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

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

A. WERT DER BAULICHEN ANLAGE

A.1. Zweifamilienwohnhaus

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

Gebäudeart	:	Typ 1.12	Ein- und Zweifamilienhaus, KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG, freistehend	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	:	1,5		gem. ImmoWertV	Anlage 4
Kostenkennwert	:	602,50 €/qm		gem. ImmoWertV	Anlage 4

Korrekturfaktoren	:	1,050		gem. NHK 2010
		1,05000 Faktor gesamt		für freistehende Zweifamilienhäuser
Korrekturen des Kostenkennwertes	:	30,13 €/qm		gem. ImmoWertV und NHK 2010
nach NHK korrigierter Kostenkennwert	:	632,63 €/qm		rechnerisch ergebend
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm		gem. ImmoWertV und NHK 2010
Kostenkennwert somit	:	632,63 €/qm 633,00 €/qm		rechnerisch ergebend für angemessen
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	15	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	:	15 Jahre /	80 Jahre	= 0,1875
Index2010, Basis2010=100	:	100,00	für Wohngebäude in der BRD	
Index III/23,Basis2010=100	:	178,10	einschl. Mehrwertsteuer	
Indexfaktor	:	178,10	: 100,00	= 1,78100
Normalherstellungskosten 2010	:			
Zweifamilienwohnhaus		886,49 qm x	633,00 =	561.148,17 €
		0,00 qm x	0,00 =	0,00 €
				<u>561.148,17 €</u>
Besondere Bauteile	:			
Hauseingang- und Kellerhalstreppe		1,00 St x	7.000,00 =	7.000,00 €
		0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>568.148,17 €</u>
Hausanschlüsse	:			
Ver- und Entsorgung		1,00 St x	11.000,00 =	11.000,00 €
		0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>579.148,17 €</u>
Herstellungskosten	:	579.148,17 € x	1,7810 =	1.031.462,89 €
Alterswertminderung	:	1.031.462,89 € x	0,1875 =	193.399,29 €
		Zur Abrundung		0,71 €
Wert der baul. Anlagen	:			<u>193.400,00 €</u>

A.2. Stallgebäude

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

Gebäudeart	: Typ 18.1.2 Pferdeställe	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	: 3,0	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Kostenkennwert	: 365,00 €/qm	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Korrekturfaktoren	: 0,900		gem. NHK 2010
	0,90000 Faktor gesamt		für größer 750,00 qm BGF
Korrekturen des Kostenkennwertes	: -36,50 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
nach NHK korrigierter Kostenkennwert	: 328,50 €/qm	rechnerisch ergebend	
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	: 0,00 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
Kostenkennwert somit	: 328,50 €/qm 329,00 €/qm	rechnerisch ergebend für angemessen	
Gesamtnutzungsdauer	: 80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	: 15	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	: 15 Jahre /	80 Jahre	= 0,1875
Index2010, Basis2010=100	: 100,00 für Wohngebäude in der BRD		
Index III/23,Basis2010=100	: 178,10 einschl. Mehrwertsteuer		
Indexfaktor	: 178,10 : 100,00	=	1,78100
Normalherstellungskosten 2010	:		
	Stallgebäude	999,22 qm x 0,00 qm x	329,00 = 0,00 =
			328.743,38 € 0,00 € <u>328.743,38 €</u>
Herstellungskosten	: 328.743,38 € x	1,7810 =	585.491,96 €
Alterswertminderung	: 585.491,96 € x	0,1875 =	109.779,74 €
	Zur Abrundung		20,26 €
Wert der baul. Anlagen	:		<u>109.800,00 €</u>

A.3. Werkstattgebäude

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

Gebäudeart	: Typ 18.1.2 Pferdeställe	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	: 3,0	gem. ImmoWertV	Anlage 4

Kostenkennwert	:	365,00 €/qm	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
Kostenkennwert somit	:	365,00 €/qm 365,00 €/qm	rechnerisch ergebend für angemessen	
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	15	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	:	15 Jahre /	80 Jahre	= 0,1875
Index2010, Basis2010=100	:	100,00	für Wohngebäude in der BRD	
Index III/23, Basis2010=100	:	178,10	einschl. Mehrwertsteuer	
Indexfaktor	:	178,10	: 100,00	= 1,78100
Normalherstellungskosten 2010	:			
Werkstattgebäude		473,76 qm x 0,00 qm x	365,00 = 0,00 =	172.922,40 € 0,00 € <u>172.922,40 €</u>
Herstellungskosten	:	172.922,40 € x	1,7810 =	307.974,79 €
Alterswertminderung	:	307.974,79 € x	0,1875 =	57.745,27 €
Wert der baul. Anlagen	:	Zur Abrundung		<u>-45,27 €</u> 57.700,00 €

A.4. Remise mit Kleintierstall

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

Gebäudeart	:	Typ 18.4.1 Geflügelställe	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	:	3,0	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Kostenkennwert	:	260,00 €/qm	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
Kostenkennwert somit	:	260,00 €/qm 260,00 €/qm	rechnerisch ergebend für angemessen	
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	15	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	:	15 Jahre /	80 Jahre	= 0,1875

Index2010, Basis2010=100	:	100,00	für Wohngebäude in der BRD		
Index III/23, Basis2010=100	:	178,10	einschl. Mehrwertsteuer		
Indexfaktor	:	178,10	:	100,00	= 1,78100

**Normalherstellungskosten
2010**

Remise mit Kleintierstall	550,00 qm x	260,00 =	143.000,00 €
	0,00 qm x	0,00 =	0,00 €
			<u>143.000,00 €</u>
Herstellungskosten	:	143.000,00 € x	1,7810 = 254.683,00 €
Alterswertminderung	:	254.683,00 € x	0,1875 = 47.753,06 €
		Zur Abrundung	46,94 €
Wert der baul. Anlagen	:		<u>47.800,00 €</u>

B. WERT DER AUSSENANLAGEN

Bauliche Außenanlagen	:	Netzkostenbeiträge	500,00 €
		Doppelgarage	4.500,00 €
			<u>5.000,00 €</u>
Sonstige Außenanlagen	:	Terrassen	6.000,00 €
		Futterstallanbau	5.000,00 €
		Hofffläche, Sonstiges	6.000,00 €
		Aufwuchs und gärtnerische Anlagen werden vom Bodenwert mit erfasst	0,00 €
			<u>17.000,00 €</u>
		Zur Abrundung	0,00 €
Wert der Außenanlagen	:		<u>22.000,00 €</u>

C. SACHWERT

Wert der baul. Anlagen	:	Zweifamilienwohnhaus	193.400,00 €
		Stallgebäude	109.800,00 €
		Werkstattgebäude	57.700,00 €
		Remise mit Kleintierstall	47.800,00 €
		Heuunterstand mit Futtersilos	0,00 €
			<u>408.700,00 €</u>
Wert der Außenanlagen	:	bauliche und sonstige Außenanlagen	22.000,00 €
			<u>430.700,00 €</u>
Bodenwert	:	Bodenwertanteil des Erbbaurechts, gem. Kap.5. vorläufiger Sachwert -modellkonform-	-581.100,00 €
			<u>-150.400,00 €</u>

Marktanpassung

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

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

Der Sachverständige hält folgende Marktanpassung für angemessen:

Ausgangswert:			-150.400,00 €
	-150.400,00 €	x	1,00
Zur Abrundung			0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			<u>-150.400,00 €</u>

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale

: Ausgangswert: -150.400,00 €

Grunddienstbarkeiten

Wege- und Fahrrecht gem. Kap. 8.C.	-2.000,00 €
Geh- und Fahrrecht gem. Kap. 8.E.	7.100,00 €

Bauschäden

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

Normalinstandhaltung und Reparaturstau

Zweifamilienwohnhaus	-70.000,00 €
Stallgebäude	pauschal 70 %
Werkstattgebäude	pauschal 70 %
Remise mit Kleintierstall	pauschal 70 %
Heuunterstand mit Futtersilos, Freilegungskosten	-12.000,00 €

Zur Abrundung	<u>0,00 €</u>
---------------	---------------

SACHWERT : -365.300,00 €

7. Ertragswertermittlung

Erläuterung

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

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

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

A. GEBÄUDEERTRAGSWERT

Liegenschaftszins

: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten

<u>Grundstücksart</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>		<u>Standardabweichung</u>
Einfamilienhaus, freistehend	1,50	%	+/- 0,79
Einfamilienhaus, RH und DHH	1,40	%	+/- 1,32
Zweifamilienhaus	1,70	%	+/- 1,05
Dreifamilienhaus	2,10	%	+/- 1,33
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 % gewerblichem Mietertrag	2,80	%	+/- 1,56
Gemischtgenutzte Grundstücke mit bis zu 80 % gewerbl. Mietertrag	(5,00)	%	+/- 1,85
Geschäfts- und Bürogrundstücke	(7,00)	%	

Anmerkung

() Die Aussagekraft ist eingeschränkt, da auf Grund der zu geringen Kauffälle und fehlender Daten statistisch unsicher.

Abhängig von Grundstücksart, der Microlage sowie den in Kap. 3.F. beschriebenen Beurteilungskriterien hält der Sachverständige folgenden Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen der aufstehenden Gebäude als Mittelwert für angemessen:

Gesamtnutzungsdauer	:	1,70 %	für Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung
	:	80 Jahre	gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer	:	15 Jahre	gem. Kap. 3.F.

Barwertfaktor Kapitalis. : 13,14 nach § 34 ImmoWertV
Jahresrohertrag : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln in welcher Höhe zum Bewertungsstichtag Mieten erzielt werden.

Wohnflächen

Wohnung 1	Eigennutz	190,25 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung 2	Mieter	162,58 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
					<u>0,00 €</u>

Nutzflächen

Stallgebäude mit Futterstallanbau	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
Werkstattgebäude	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
Remise mit Kleintierstall	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
Heuunterstand mit Futtersilos	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
Doppelgarage	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
					<u>0,00 €</u>

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

Wohnflächen

Wohnung 1	Mieter	190,25 qm x	5,50	€/qm =	1.046,38 €
Wohnung 2	Mieter	162,58 qm x	5,50	€/qm =	894,19 €
					<u>1.940,57 €</u>

Nutzflächen

Stallgebäude mit Futterstallanbau	Mieter	1,00 qm x	500,00	€/qm =	500,00 €
Werkstattgebäude	Mieter	1,00 qm x	400,00	€/qm =	400,00 €
Remise mit Kleintierstall	Mieter	1,00 qm x	300,00	€/qm =	300,00 €
Heuunterstand mit Futtersilos	Mieter	1,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Doppelgarage	Mieter	1,00 St x	110,00	€/St =	110,00 €
					<u>1.310,00 €</u>

3.250,57 € x 12 Monate = 39.006,78 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-1.560,27 €
Instandhaltungskosten	18,00	% =	-7.021,22 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	-780,14 €
			<u>-9.361,63 €</u>

Jahresreinertrag : 29.645,15 €

rentierlicher Bodenzins : 118.200,00 € x 1,70 % = -2.009,40 €
Gebäudeertrag : 27.635,75 €

Kapitalisierung	:	27.635,75 € x	13,14	=	363.200,26 €
Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung			-0,26 €
					<u>363.200,00 €</u>

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:				363.200,00 €
					0,00 €
					<u>363.200,00 €</u>

Bodenwert	:	Bodenwertanteil des Erbbaurechts, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert			-581.100,00 €
					<u>-217.900,00 €</u>

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

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale : Ausgangswert: -217.900,00 €

Grunddienstbarkeiten

Wege- und Fahrrecht gem. Kap. 8.C.	-2.000,00 €
Geh- und Fahrrecht gem. Kap. 8.E.	7.100,00 €

Bauschäden

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

Normalinstandhaltung und Reparaturstau

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	<u>0,00 €</u>
---------------	---------------

<u>ERTRAGSWERT :</u>	<u>-444.800,00 €</u>
-----------------------------	-----------------------------

8. Rechte und Belastungen

A. ERBBAUZINSREALLAST

- Sachverhalt** : Im Erbbaugrundbuch Abt. II, lfd-Nr. 1 ist ein wertgesicherter Erbbauzins von 15.600,00 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks dinglich gesichert (Reallast). Vereinbarter Inhalt ist das Bestehenbleiben mit dem Hauptanspruch bei Zwangsversteigerungen sowie ein Rangvorbehalt für Grundschulden und Hypotheken bis 200.000,00 DM nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und sonstige einmalige Nebenleistungen bis zu 10 %. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.02.2000 eingetragen am 02.03.2001.
- Wertbeeinflussung** : Die Erbbauzinsreallast ist nicht wertbeeinflussend. Zumal ist im Zwangsversteigerungsverfahren das unbelastete Grundstück zu bewerten.
- Barwert** : Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Barwert der Erbbauzinsreallast jedoch als eigenständiger Ersatzwert zu bestimmen.

dinglich durch Reallast gesicherter Erbbauzins:

Erbbauzins	15.600,00 € / Jahr	gem. Kap.5.C.
Restlaufzeit Erbbaurecht	77 Jahre	gem. Kap.5.C.
Zinssatz	1,70 %	gem. Kap.5.C.
Barwertfaktor	42,76	gem. Kap.5.C.
42,76	x	15.600,00 € / Jahr = 667.056,00 €
		zur Abrundung 44,00 €
		Barwert 667.100,00 €

B. VORKAUFSRECHT

- Sachverhalt** : Im Erbbaugrundbuch Abt. II, lfd-Nr. 2 ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gem. Bewilligung vom 27.02.2000 am 02.03.2001 eingetragen.
- Wertbeeinflussung** : Das Vorkaufsrecht ist nicht wertbeeinflussend.

C. WEGE- UND FAHRRECHT

- Sachverhalt** : Im Erbbaugrundbuch Abt. II, lfd-Nr. 3 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wege- und Fahrrecht unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.02.2000 / 26.01.2001 am 02.03.2001 eingetragen.
- Dienendes Grundstück** : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Herrschendes Grundst. : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hennen
Blatt 0500

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
Hennen	15	127, 129	Nothweg, Im Berge

Vertragliche Regelungen : Gem. Bewilligungen vom 27.02.2000 / 26.01.2001

Die Verlängerung des unter Kap. 8.E. beschriebenen Privat- und Wirtschaftsweges verläuft auf dem dienenden Grundstück und ist im Lageplan (Anlage 12) grün angelegt.

Der Erbbauberechtigte des dienenden Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Wege- und Fahrrecht über den im Lageplan grün angelegten Grundstückstreifen ein. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, im Rahmen der Grunddienstbarkeit weiteren Personen die Ausübung des Wege- und Fahrrechtes zu gestatten.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks gestattet dem Erbbauberechtigten des dienenden Grundstücks die Umlegung (Verlegung) des über dem dienenden Grundstück verlaufenden Weges über sein Grundstück. Kosten einer solchen Umlegung für die Befestigung und Schotterung trägt der Erbauberechtigte des dienenden Grundstücks. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks erklärt seine Bereitschaft, nach Fertigstellung der Umlegung in die Löschung zu Lasten des dienenden Grundstücks eingetragenen Wege- und Fahrrechtes einzuwilligen.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen der dienenden Grundstücke als auch des herrschenden Grundstücks durch die gemeinsame Benutzung der Verlängerung des Privat- und Wirtschaftsweges als Zugang und Zufahrt sind mit einem Ansatz von 20 % vom Bodenwerte der in Anspruch genommenen Fläche angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : ca. 200,00 qm x 50,00 €/qm x 20/100 = 2.000,00 € = -2.000,00 €

D. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Erbbaugrundbuch Abt. II, lfd.-Nr. 5 ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet und am 09.05.2023 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

E. GEH- UND FAHRRECHT

Sachverhalt : Im Eigentümergrundbuch Abt. II, lfd.-Nr. ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.02.2000 / 26.01.2001

Dienendes Grundstück	am 02.03.2001 eingetragen.		
	: Amtsgericht	Iserlohn	
	Grundbuch von	Hennen	
	Blatt	0500	
	Gemarkung	Flur	Flurstücke
	Hennen	15	127, 129
			Lage
			Nothweg, Im Berge

Herrschendes Grundst. : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Vertragliche Regelungen : Gem. Bewilligungen vom 27.02.2000 / 26.01.2001 und Änderung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.01.2021

Geh- und Fahrrecht sowie das Recht, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Art im Grundstück zu verlegen, zu benutzen, instandzuhalten und zu erneuern, wobei sich das Geh- und Fahrrecht auf den in dem Lageplan schwarz-schraffiert angelegten Grundstücksstreifen (= Privatweg/Wirtschaftsweg) und das Leitungsrecht auf einen ca 2,00 m breiten Grundstücksstreifen unmittelbar neben. d.h. parallel westlich zu diesem Privatweg erstreckt.

Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks. Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, den betroffenen Grundstücksstreifen für gleiche Zwecke mitzubenutzen, bleibt unberührt. Die ordnungsgemäße Instandhaltung der Wegefläche und der Verkehrssicherungspflicht obliegt ausschließlich dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks beteiligt sich mit 0 % an den eventuell entstehenden Instandhaltungskosten der Wegefläche. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadenersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die durch die Ausübung der Leitungsrechte. z.B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet entstehen.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen der dienenden Grundstücke als auch des herrschenden Grundstücks durch die gemeinsame Benutzung des Privat- und Wirtschaftsweges als Zugang und Zufahrt als auch durch die Nutzung eines Grundstücksstreifens neben dem Privatweg für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art sind mit einem Ansatz von 15 % vom Bodenwerte der in Anspruch genommenen Fläche angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : ca. 950,00 qm x 50,00 €/qm x 15/100 = 7.125,00 € = 7.100,00 €

F. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wege- und Fahrrecht sowie das Recht Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in einem westlich parallel zum Privatweg zu verlegen, war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.2) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	127	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

G. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht sowie die Umlegung (Verlegung) diese Weges war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.2) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	127	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

H. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wege- und Fahrrecht sowie das Recht Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in einem westlich parallel zum Privatweg zu verlegen, war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.3) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	129	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

I. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht sowie die Umlegung (Verlegung) dieses Weges war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.3) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	129	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

J. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wege- und Fahrrecht sowie das Recht Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in einem westlich parallel zum Privatweg zu verlegen, war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.4) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	121	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

K. BAULAST

Sachverhalt : Die Ausübung der Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht sowie die Umlegung (Verlegung) dieses Weges war auf Grund der notwendigen Erschließung neben der dinglichen Sicherung auch öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die Baulast ist im Wortlaut der Anlage 11.1 zu entnehmen. Die von der Baulast in Anspruch genommene Fläche ist im Lageplan (Anlage 11.4) gekennzeichnet.

Begünstigtes Grundstück : das zu bewertende bebaute Erbbaurecht

Belastetes Grundstück	:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
		Hennen	15	121	Nothweg, Im Berge

Wertermittlungsansätze : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten Grundstücks sind durch die Baulast nicht zu erkennen.

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

9. Verkehrswert

Erläuterungen

: Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB § 194

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

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

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

Auswahl des Verfahrens

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

Das Ertragswertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Ausgangswert

: Sachwert	Ausgangswert	-365.300,00 €
Ertragswert	zur Unterstützung	-444.800,00 €

Abschl. Beurteilung

: An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- das niedrige Preisniveau
- die Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung
- das große Raumangebot

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- die fehlende Wärmedämmung im Dachgeschoss
- die notwendigen Sanierungsarbeiten (Mühsal nicht Kosten)
- wirtschaftliche Überalterung, geringe Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige hält einen Sicherheitsabschlag für die tlw. nicht erfolgte Innenbesichtigungen der Gebäude insbesondere der Wohnung 2 für erforderlich.

Ausgangswert:			-365.300,00 €
Sicherheitsabschlag:			
	-365.300,00 €	x 10,00 % =	-36.530,00 €
Zur Abrundung			30,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>-401.800,00 €</u>

Verkehrswert

- : Weil letztendlich nach § 928 BGB die Aufgabe des Eigentums gegenüber dem Grundbuchamt erklärt werden kann, kann der Verkehrswert nicht unter null sinken. Daher hält der Sachverständige nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmerkmale einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag von

VERKEHRSWERT : **0,00 €**

in Worten :
null

Euro

Ermittlung des Verkehrswertes nach ZVG § 74a**Erläuterungen**

- : Im Zwangsversteigerungsverfahren im Zusammenhang mit Erbbaurechten ist immer davon auszugehen, dass der Erbbauzins untergeht. Dies bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig kein Erbbauzins mehr gezahlt würde, sog. erbbauzinsfreies Erbbaurecht. Somit sind für die Bewertung nach dem ZVG alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwert im Verkehrswert des Erbbaurechtes enthalten, so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB, sofern ein Erbbauzins vereinbart ist.

Ausgangswert

- : Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes

Barwert der Erbbauzinsreallast	667.100,00 €
Barwert der Vormerkung	0,00 €
Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast	0,00 €
Barwert der rein schuldrechtlichen Erhöhung	0,00 €
Barwert aller ausfallenden Erbbauzinsen	667.100,00 €
zuzügl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-581.100,00 €
Wert des Erbbaurechtes (Zwischenwert)	86.000,00 €
zuzügl. kalkulatorischer Gebäudewert entsprechend der Differenz aus dem Verkehrswert nach BauBG § 194 und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts	179.300,00 €
	265.300,00 €

Einflüsse

: Auf Grund der Besonderheiten im vorliegenden Bewertungsfall (negativer Bodenwertanteil des Erbbaurechtes, Verkehrswert nach BauGB § 194 ist 0,00 €) hält der Sachverständige weitere Einflüsse auf den Ausgangswert für nicht gegeben.

Verkehrswert

: Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes nach § 74a ZVG:

VERKEHRSWERT : 265.000,00 €

in Worten :

zweihundertfünfundsechzigtausend

Euro

für angemessen und marktgerecht.

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

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

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

Dieses Wertgutachten umfasst

49 Seiten und

18 Anlagen.

Iserlohn, den 02.05.2024

Der Sachverständige:

