



DIPL.-ING. UND ARCHITEKT

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

Telefon 02374 – 915026
Telefax 02374 – 915027

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

Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

eines bebauten und eines unbebauten Grundstücks
und eines Wegegrundstücks

- Lage** : Wenhagener Straße 9a
58675 Hemer
- Gutachten-Nummer** : WG 764-23
- 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
- Objektart** : Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage
- Bewertungsstichtag** : 12. Juni 2024
- Qualitätsstichtag** : 12. Juni 2024
- Auftraggeber** : Beschluss vom 02.10.2023
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn
- Geschäfts-Nr.** : 31 K 014 / 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)
C. Wertrelevante GRZ und GFZ

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert

6 Sachwertberechnung

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

7 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

8 Rechte und Belastungen

- A. Wegerecht
- B. Geh- und Fahrrecht
- C. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
- D. Geh- und Fahrrecht
- E. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
- F. Geh-, Fahr- und Gasleitungsrecht
- G. Zwangsversteigerungsvermerk
- H. Baulast H 1677
- I. Baulast H 1926
- J. Baulast H 1927

9 Verkehrswert

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

Anlagen

- Anlage 0 Übersichtsplan
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7 Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
- Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Anlage 11 Auszug Bodenrichtwertinformationssystem
- Anlage 12 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis H 1677
- Anlage 13 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis H 1926
- Anlage 14 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis H 1927
- Anlage 15 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

: 28.05.2024	15.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	15.02 Uhr	Beginn der 1. Besichtigung
	11.30 Uhr	Ende der 1. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen nur von außen besichtigt werden.

12.06.2024	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der 2. Besichtigung
	11.15 Uhr	Ende der 2. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen nochmals nur von außen besichtigt werden. Dem Sachverständigen wurde trotz mehrmaligem Klingeln nicht geöffnet.

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 Wertgutachten befindlichen Bauzeichnungen nicht in allen Einzelheiten den Grundrisszustand wiedergeben müssen, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat.

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

Teilnehmer : Bei der 1. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Bei der 2. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Grundbuch : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 3825

Kataster	: Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
	Hemer	59	214	GF, Wohnen Wenhagener Straße 9a	861,00	qm
			331	Wenhagener Straße, Weg	133,00	qm
			447	Gebäude- und Freifläche, Wenhagener Straße 9a	25,00	qm
			<u>insgesamt:</u>		<u>1.019,00</u>	<u>qm</u>

**Objektbezogene
Arbeitsunterlagen**

: Flurkarte im M = 1 : 500/1000 vom 12.10.2023 (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 25.02.1963 (aus der Bauakte)
Rohbauabnahmeschein vom 08.08.1963 (aus der Bauakte)
Schlussabnahmeschein vom 23.01.1964 (aus der Bauakte)

Bewilligung vom 16.08.2012 (aus der Grundakte)

Bewilligung vom 05.09.2012 (aus der Grundakte)

Bewilligung vom 23.09.2016 (aus der Grundakte)

Grundbuchausdruck vom 09.08.2023 (Amtsgericht)

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 I. 2024

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis Berichtszeitraum 2023

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 28.05.24

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 (Erbbaurechtsgesetz)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GeG)

Rechtsverordnungen

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

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** : Hemer ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 35.500 Einwohner
- Hemer gehört zum Märkischen Kreis
- Kleinräumige Lage** : Das Objekt liegt im Stadtteil "Sundwig" am östlichen Rande des Siedlungsgebietes in der Nähe der "Ev.-Luth. Christuskirche".
- 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**
- : Stadtzentrum Hemer: ca. 2,0 km
Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,15 km
Bahnhof in Iserlohn: ca. 7,0 km
Flughafen in Dortmund: ca. 26,0 km
BAB A 46: ca. 5,5 km AS Hemer
BAB A 45: ca. 21,0 km AK Hagen
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs**
- : Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Hemer in einem Umkreis von ca. 1,5 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 3,0 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 3,1 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten**
- : im Stadtzentrum Hemer: ca. 2,0 km
oder im nahegelegenen Lebensmittelmarkt: ca. 1,6 km
alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
- Öffentl. und kulturelle Einrichtungen**
- : im Stadtzentrum Hemer oder in den Nachbarstädten Iserlohn: ca. 7,0 km
oder Menden: ca. 9,0 km oder in den nächstgelegenen Großstädten
Hagen: ca. 25,0 km oder Dortmund: ca. 40,0 km
- Darstellung im Flächennutzungsplan**
- : tlw. Wohnbaufläche tlw. Fläche für die Landwirtschaft
- Bauliche Nutzung**
- : § 34 BauGB, "Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile"
Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Nachbarbebauung** : Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Gebäuden bebaut oder unbebaut.
- Entwicklung Tendenzen** : Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
- Wohnlage** : mittlere bis gute Wohnlage
- Geschäftslage** : keine Geschäftslage
- Grundstückszuschnitt** : Flurstück 214: fast regelmäßiges Rechteck
Flurstück 447: fast quadratisch
Flurstück 331: fast langes schmales Rechteck (Weg)
- Straßenfrontbreite** : Flurstück 214: 0,00 m
Flurstück 447: 0,00 m
Flurstück 331: 0,00 m
- Grundstücksbreite** : Flurstück 214: im Mittel ca. 19,00 m
Flurstück 447: im Mittel ca. 4,50 m
Flurstück 331: im Mittel ca. 3,00 m
- Grundstückstiefe** : Flurstück 214: im Mittel ca. 45,00 m
Flurstück 447: im Mittel ca. 5,50 m
Flurstück 331: im Mittel ca. 44,00 m
- Topographie** : nach Norden fallend, jedoch nicht als Hanglage zu bezeichnen
- 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 Westen des Grundstücks
- Erschließung** : Erschließung im Westen zur "Wenhagener Straße"
- Die "Wenhagener Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, beidseitig keine Bürgersteige, Straßenbeleuchtung vorhanden
- Das Bewertungsobjekt grenzt nicht direkt an die öffentliche "Wenhagener Straße". Die Erschließung ist nur über den "Privatweg" Flurstück 249 gesichert. Dieses Wegegrundstück liegt nicht im Eigentum des Eigentümers des Bewertungsobjektes. Gleichwohl sind zu Gunsten des Bewertungsobjektes Wege- und Leitungsrechte auf dem Wegegrundstück durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Die Erschließung kann daher als gesichert betrachtet werden.
- Verkehrsaufkommen** : "Wenhagener Straße": innerstädtische Anliegerstraße mit entsprechend geringem Pkw-Verkehr und keinem Lkw-Verkehr

- öffentliche Parkplätze** : Parkplätze sind nur entlang der Straße im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als ausreichend zu bezeichnen
- öffentliche Grünbereiche** : entlang der Straße ist kein Straßenbegleitgrün vorhanden
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder sind im Garten 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
Gas-Leitungsnetz des örtlichen VU´s
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU´s
öffentliche Kanalisation
Telefon-Leitungsnetz
Breitbandkabelnetz
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Fälker, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage noch an.

nach Kommunalabgabengesetz:
Da die erstmalige Erschließung noch nicht fertiggestellt ist, sind Bescheide nicht ergangen noch sind solche in der näheren Zukunft zu erwarten.
- Straßenlandabtretung** : Dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Die Grundstücke sind einzustufen als baureifes Land.
- Abgaberechtl. Zustand** : Die Grundstücke sind einzustufen als erschließungsbeitragspflichtig (ebp).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) werden die zu bewertenden Grundstücke unter den lfd.-Nrn. 3, 4 und 5 geführt.
- Herschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) sind keine Herschvermerke eingetragen.

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

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Hemer
Blatt	0159

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Lage
Hemer	59	249, 446	Wenhagener Straße

lfd.-Nr. 3: Wegerecht, eingetragen am 06.08.1963 (Kap.8.A.)

lfd.-Nr. 6: Geh- und Fahrrecht, eingetragen am 08.10.2012 (Kap.8.B.)

lfd.-Nr. 7: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht,
eingetragen am 08.10.2012 (Kap.8.C.)

Eigentümer des Grundbuches (Abt. I) : 5 XXX

Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (Abt. II) : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 8.):

lfd.-Nr. 1: gelöscht

lfd.-Nr. 2: Geh- und Fahrrecht, eingetragen am 08.10.2012

lfd.-Nr. 3: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, eingetragen am 08.10.2012

lfd.-Nr. 4: Geh,- Fahr- und Gasleitungsrecht, eingetragen am 19.10.2016

lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.08.2023

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

Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Herr Stephan, ist die Baulast H 1677 im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden (Kap. 8.H. / Anlage 12).

Dem Sachverständigen sind weitere Baulasten zu Lasten des Bewertungsobjektes bekannt geworden:

- Abstandsflächenbaulast H 1926 (Kap. 8.I. / Anlage 13)

- Abstandsflächenbaulast H 1927 (Kap. 8.J. / Anlage 14)

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

Bergschäden:

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

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

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

Baumschutzsatzung : In der Stadt Hemer gibt es keine Baumschutzsatzung.

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBESCHREIBUNG

Bezeichnung	: Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage
Baujahr	: Erstbezugsfertigkeit 1964
Bauweise	: offene Bauweise, freistehendes Gebäude
Bauart	: Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	: 1-geschossig
Dachform	: asymmetrisches Satteldach, Dachneigungen ca. 18° und ca. 32°
Unterkellerung	: voll unterkellert, 100 %

B. ROHBAU

Gründung	: Streifenfundamente aus Stampfbeton
Bodenplatte	: Ortbeton
Außenwände	: Kellergeschoss: 30,0 cm Mauerwerk Geschosse: 30,0 cm Mauerwerk
Innenwände	: tragend: 17,5 - 24,0 cm Mauerwerk nicht tragend: 11,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken	: Kellergeschoss: Stahlbeton Geschosse: Stahlbeton
Dachkonstruktion	: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegeln
Dachentwässerung	: Vorhangrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außenfassade	: Edelputz mit Strukturoberfläche als Reibputz gestrichen, Sockel in Glattputz gestrichen

C. AUSBAU

Innenputz	: Wohnräume: vermutl. glatter Wand- und Deckenputz Kellerräume: k. A.
Fenster	: vermutl. Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlägen und Doppelverglasung
Hauseingangstür	: Holz natur mit großer einseitiger Glasbaustein-Lichtöffnung, großer Werkstein-Dörpel vor der Haustüranlage, separater Briefkasten, separate Klingelanlage

Kellerfenster	:	übw. Stahlfenster verzinkt und gestrichen einfachverglast mit Mäusegitter, tlw. Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlag und Doppelverglasung
Rollläden	:	aus Kunststoff in allen Räumen im EG vermutl. mit Gurtzug
Fensterbänke	:	außen: Beton/-Zink-Fertigbänke innen: k. A.
Innentreppen	:	Kellertreppe: k. A. Dachboden: k. A.
Innentüren	:	Zimmertüren: k. A. Kellertüren: k. A.
Oberböden	:	Wohn- Schlafräume: k. A. Küche: k. A. Bad und WC: k. A. Diele und Flur: k. A. Kellerräume: k. A.
Wandoberflächen	:	Wohn- Schlafräume: k. A. Küche: k. A. Bad und WC: k. A. Diele und Flur: k. A. Kellerräume: k. A.
Deckenflächen	:	Wohn- Schlafräume: k. A. Küche: k. A. Bad und WC: k. A. Diele und Flur: k. A. Kellerräume: k. A.
Sonstiges	:	Terrassenüberdachung mittels ausfahrbarer Sonnenmarkise

D. HAUSTECHNIK

Heizung	:	vermutl. Zentral-Warmwasser-Heizungsanlage, ans. k. A.
Heizenergie	:	k. A.
Warmwasserbereitung	:	k. A.
Sanitärinstallation	:	Bad: k. A. WC: k. A. Küche: k. A. Waschküche: k. A. Heizung: k. A. Außen: k. A.

Elektroinstallation : vermutl. unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden, ans. keine Angaben

Solaranlage mit Stromerzeugereinheiten auf beiden Dachhälften, ans. k. A.

Telekommunikation : k. A.

Hausanschlüsse : vermutl. Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz
k. A. über Anschluss an das städtische Gas-Leitungsnetz
vermutl. Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
vermutl. Schmutzwasseranschluss an die städtische Kanalisation
vermutl. Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines : Das Gebäude wurde 1962 als Einfamilienwohnhaus bauordnungsrechtlich genehmigt und war Anfang des Jahres 1963 bezugsfertig.

Mietverhältnisse : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob Mietverhältnisse vorhanden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass keine Mietverhältnisse bestehen und das gesamte Anwesen von dem Eigentümer selbst genutzt wird.

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

räumliche Ausstattung : Im Kellergeschoss sind neben zwei Kellerräumen ein Wasch- und Trockenraum, ein Heizungs- und Oellageraum und ein Gäste-WC vorhanden. Ein Schleusenraum führt vom Kellerflur in die im Kellergeschoss befindliche Pkw-Garage.

Besondere Bauteile : Vordach: Haustürüberdachung, Dachgrundfläche ca. 3,00 qm aus Stahlbeton-Kragplatte, unterseitig verputzt und gestrichen, bituminöse Bahnenabdichtung mit Gefälle, Dachrinne mit Speier aus Kupfer

Kfz-Garage : Pkw-Garage im Kellergeschoss integriert, Sektional-Garagentor im Westen, ans. k. A.

Kfz-Einstellplatz : vor der Hauseingangstür besteht auf der südlich vorgelagerten geschotterten Hoffläche die Möglichkeit, einen Pkw abzustellen

Auf dem Flurstück 447 besteht die Möglichkeit, einen weiteren Pkw abzustellen.

bewegl. Gegenstände : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob bewegliche Gegenstände vorhanden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass keine beweglichen Gegenstände vorhanden sind.

Modernisierung und Instandhaltung : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob in den letzten Monaten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass keine derartigen Arbeiten ausgeführt worden sind.

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.

Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht. Er geht jedoch vorerst davon aus, dass ein Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.

Der Sachverständige konnte auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung weder die Normalinstandhaltung beurteilen noch das Innere auf Bauschäden untersuchen. Auf die Ermittlung der Höhe von Normalinstandhaltung und Bauschäden verzichtet der Sachverständige. Eventuelle Bauschäden werden daher im Ansatz des Sicherheitsabschlages bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : auch nach den heutigen Anforderungen durchaus als gut zu bezeichnen, klare Trennung der Funktionsbereiche, keine gefangenen Zimmer, Räume rechtwinklig, üblich dimensionierte Bewegungsflächen, Tageslichtbad, Gäste-WC im KG vorhanden, ausreichend Abstellflächen, großflächige Terrasse

Baulicher Zustand : Das Gesamtobjekt macht von außen gesehen einen durchschnittlich 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, Decken und Wände in Massivbauweise
- Vermiet- / Verwertbarkeit** : durchaus gut
- 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.

GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 1 ImmoWertV:	
normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre
Baujahr	1964
Alter	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	20 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	30 Jahre
fiktives Baujahr	1974

G. Außenanlagen

- Zuwegungen / Zufahrten** : über das Wegegrundstück Flurstück 331 in gesamter Breite von ca. 3,00 m und in gesamter Länge mit einem Schotterbett befestigt
- über die nach Osten anschließende geschotterte Vorhoffläche südlich des Wohnhauses bis zur Hauseingangstür und im Osten bis zum Gartentor
- Die Zufahrt zur Pkw-Garage im KG erfolgt zunächst über die betonierte Rampe westlich vor dem Wohnhaus und weiter über die vor dem Garagentor befindliche und mit einem Rechteckpflaster-Belag versehene Zufahrtsfläche.
- Terrasse** : durchschnittliche Größe im Osten des Wohnhauses mit einem Gartenpflaster-Belag, Möglichkeit der Überdachung mit ausfahrbarem Sonnendach zwischen Stützgestänge
- Müll** : Stellplatz für Mülltonnen entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf der geschotterten Hoffläche, tlw. auch in Sichtschutzboxen aus Holz gestrichen
- Einfriedung** : übw. Maschendrahtzaun, tlw. keine Einfriedung
- Unbebaute Flächen** : heimische Strauch- und Ziergehölze vor und neben dem Gebäude, Hecken- gewächse übw. Koniferen entlang der Grundstücksgrenzen, Blumenbeete im

Bereich der Terrasse, einzelstehender großer Nadelbaum im östlichen Gartenbereich, ansonsten übw. Rasenfläche

Sonstiges

: Auf dem Grundstück befinden sich: ein Gartenhäuschen in Holzbauweise; ein Grillkamin in Beton-Fertigbauweise auf der Terrasse; einige Holzunterstände für Kaminholzlagerung; Gartenzaun mit Gartentor aus Holz; Garten-Trockenmauer vor der Westfassade

Pflegezustand

: Die Außenanlagen machen tlw. einen durchschnittlich tlw. einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

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

Wohnfläche

	<u>Wohn-Schlafräume</u>	<u>Küchen</u>	<u>Nebenträume</u>	<u>Wohnfläche qm</u>
Wohnzimmer	18,92			18,92 qm
Esszimmer	13,30			13,30 qm
Elterzimmer	14,81			14,81 qm
Kinderzimmer	9,06			9,06 qm
Zimmer	7,54			7,54 qm
Küche		8,85		8,85 qm
Bad			3,64	3,64 qm
Diele			5,05	5,05 qm
Flur			1,94	1,94 qm
	<u>63,63</u>	<u>8,85</u>	<u>10,63</u>	
			<u>Netto-Wohnfläche :</u>	<u>83,11 qm</u>

Räumliche Ausstattung

Kellerräume				59,85 qm	
				<u>Netto-Ausstattungsfläche:</u>	<u>59,85 qm</u>

Nutzfläche

Pkw-Garage KG				16,45 qm	
				<u>Netto-Nutzfläche:</u>	<u>16,45 qm</u>

B. Brutto-Grundflächen (BGF)

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

Bereich a) allseitig umschlossen und überdeckt

Kellergeschoss				105,09 qm	
Erdgeschoss				105,09 qm	
Dachgeschoss				105,09 qm	
				<u>Brutto-Grundfläche a)</u>	<u>315,27 qm</u>

Bereich b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

				0,00 qm	
				<u>Brutto-Grundfläche b)</u>	<u>0,00 qm</u>
				<u>Brutto-Grundfläche NHK 2010</u>	<u>315,27 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 im Märkischen Kreis und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

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

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

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2024	
Bodenrichtwert	:	150,00	€/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land	
Nutzungsart	:	WA	Allgemeines Wohngebiet
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf)	nach BauGB beitragspflichtig nach KAG
Bauweise	:	o	offene Bauweise
Geschosszahl	:	II	zwei-geschossig
Tiefe	:	30,00	m
Breite	:	20,00	m
Fläche somit	:	600,00	qm

Anpassung auf Grund der

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

- bebautes Grundstück Flurstück 214:

Das zu bewertende bebaute Grundstück ist mit 861,00 qm größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Für größere Grundstücke wird im Allgemeinen pro qm ein niedrigerer Preis bezahlt als für vergleichbare, jedoch kleinere Grundstücke.

Der Sachverständige nimmt folgende Aufteilung des Grundstücks vor:

Bis zu einer Tiefe von 30,00 m entsprechend ca. 600,00 qm ist das Grundstück als Vorderland anzusehen (Bodenrichtwertgrundstück 600,00 qm). Die verbleibende Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 261,00 qm ist als erstes Hinterland einzustufen. Das erste Hinterland reicht bis ca. zur doppelten Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks, im vorliegenden Bewertungsfall also bis ca. 60,00 m. Darüber hinaus spricht die Fachwelt vom sog. zweiten Hinterland. Für das erste Hinterland, dass in den meisten Fällen als Gartenland oder als Abrundungsfläche genutzt wird, wird im Allgemeinen 40 - 60 % des Vorderlandpreises bezahlt. Der Sachverständige hält einen Abschlag von 50 % für angemessen und marktgerecht.

Aus für die Wertermittlung methodischen Gründen ist zu prüfen, ob eine Teilung des Grundstücks in einer der vorhandenen Bebauung erforderlichen rentierlichen Baulandfläche und in eine selbstständig nutzbare Teilfläche möglich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine derartige Teilung nicht gegeben.

- unbebautes Grundstück Flurstück 447:

Das zu bewertende unbebaute Grundstück Flurstück 447 ist auf Grund seiner Größe, seines Zuschnittes und seiner Lage nicht selbstständig bebaubar. Es kann nur als sog. Abrundungsfläche im Zusammenhang mit bebauten Grundstücken oder Bauland für Zuwegungs- und Stellplatzfläche oder als sog. Garten- oder Vorgartenfläche gesehen werden. Für derartige im engen Zusammenhang mit der eigentlichen Baulandfläche genutzte Abrundungsflächen werden im Allgemeinen 40 - 60 % des Baulandpreises bezahlt. Der Sachverständige hält einen Abschlag von 50 % vom Bodenrichtwert für angemessen und marktgerecht.

- unbebautes Wegegrundstück Flurstück 337:

Das unbebaute Grundstück Flurstück 337 ist auf Grund seiner Größe, seiner Lage, seines Zuschnittes und seiner rechtlichen Gegebenheiten insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grunddienstbarkeiten, im Wesentlichen Wege- und Leitungsrechte nicht eigenständig bebaubar und ebenfalls nicht eigenständig handelbar.

Es ist eine private Zuwegungsfläche (Wegegrundstück) für das im Allgemeinen 20 bis 40 % des Baulandpreises gezahlt werden und auch nur dann, wenn sie im engen Zusammenhang mit dem eigentlichen zu erschließenden Grundstück steht.

Durch die auf dem Wegegrundstück lastenden Grunddienstbarkeiten und durch die Tatsache, dass ohne dieses Grundstück das bebaute Grundstück Flurstück 214 nicht erschlossen wäre, ist dieser enge Zusammenhang gegeben. Der Sachverständige hält einen Abschlag von 70 % vom Bodenrichtwert für angemessen und marktgerecht.

- Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.
- Aus für die Wertermittlung methodischen Gründen, ist für das zu bewertende Grundstück eine fiktive Erschließungsbeitragsfreiheit angesetzt worden. Tatsächlich fallen Erschließungsbeiträge zukünftig noch an, die wertbeeinflussend in der Verkehrswertermittlung Berücksichtigung gefunden haben.

Bodenrichtwert, Flst. 214	:		150,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	-50,0 % =	-75,00 €/qm
Marktanpassung	:	% =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:		75,00 €/qm
Bodenrichtwert, Flst. 447	:		150,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	-50,0 % =	-75,00 €/qm
Marktanpassung	:	% =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:		75,00 €/qm
Bodenrichtwert, Flst. 331	:		150,00 €/qm
Zuwegung / Zufahrt	:	-70,0 % =	-105,00 €/qm
Marktanpassung	:	% =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:		45,00 €/qm

B. BODENWERT

Bodenwerte	: Entwicklungszustand	Bodenrichtwert	Fläche	
	Baureifes Land, Flst. 214	150,00	600,00	90.000,00 €
	Gartenland, Flst. 214	75,00	261,00	19.575,00 €
	Flst. 214 gesamt			109.575,00 €
	Abrundungsfl., Flst. 447	75,00	25,00	1.875,00 €
	Wegegrundstück, Flst. 331	45,00	133,00	5.985,00 €
			1.019,00	117.435,00 €
	zur Abrundung			-35,00 €
	gesamt:			117.400,00 €

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfließen lässt 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. Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

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

Gebäudeart	:	Typ 1.22	Ein- und Zweifamilienhaus, EG, nicht ausgebautes DG, freistehend	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	:	2,5		gem. ImmoWertV	Anlage 4

Kostenkennwert	:	745,00 €/qm	gem. ImmoWertV	Anlage 4
Korrekturfaktoren	:	1,000		gem. NHK 2010
		1,00000 Faktor gesamt		für freistehende Zweifamilienhäuser
Korrekturen des Kostenkennwertes	:	0,00 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
nach NHK korrigierter Kostenkennwert	:	745,00 €/qm	rechnerisch ergebend	
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm	gem. ImmoWertV und NHK 2010	
Kostenkennwert somit	:	745,00 €/qm 745,00 €/qm	rechnerisch ergebend für angemessen	
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	30	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	:	30 Jahre /	80 Jahre	= 0,375
Index2010, Basis2010=100	:	100,00 für Wohngebäude in der BRD		
Index I/24,Basis2010=100	:	146,73 einschl. Mehrwertsteuer		
Indexfaktor	:	181,10	: 100,00	= 1,81100
Normalherstellungskosten 2010	:			
Einfamilienwohnhaus		315,27 qm x	745,00 =	234.876,15 €
		0,00 qm x	0,00 =	0,00 €
				<u>234.876,15 €</u>
Besondere Bauteile	:			
Haustürüberdachung		1,00 St x	2.500,00 =	2.500,00 €
		0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>237.376,15 €</u>
Hausanschlüsse	:			
Ver- und Entsorgung		1,00 St x	11.000,00 =	11.000,00 €
		0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>248.376,15 €</u>
Herstellungskosten	:	248.376,15 € x	1,8110 =	449.809,21 €
Alterswertminderung	:	449.809,21 € x	0,3750 =	168.678,45 €
		Zur Abrundung		21,55 €
Wert der baul. Anlagen	:			<u>168.700,00 €</u>

B. WERT DER AUSSENANLAGEN

Bauliche Außenanlagen	: Netzkostenbeiträge	500,00 €
	Sonstiges	0,00 €
		<hr/> 500,00 €
Sonstige Außenanlagen	: Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, Trockenwand	6.000,00 €
	Gartenhäuschen, Holzunterstände, Müllboxen	1.000,00 €
	Einfriedung, Sonstiges	500,00 €
	Aufwuchs und gärtnerische Anlagen werden vom Bodenwert mit erfasst	0,00 €
		<hr/> 7.500,00 €
Wert der Außenanlagen	: Zur Abrundung	0,00 €
		<hr/> 8.000,00 €

C. SACHWERT

Wert der baul. Anlagen	: Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage	168.700,00 €
		0,00 €
		<hr/> 168.700,00 €
Wert der Außenanlagen	: bauliche und sonstige Außenanlagen	8.000,00 €
		<hr/> 176.700,00 €
Bodenwert	: rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Sachwert -modellkonform-	109.575,00 €
		<hr/> 286.275,00 €

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

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

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignete Kauffälle	Jahr	Sachwert	Sachwertfaktor
191	2023	275.000,00 €	0,94
		300.000,00 €	0,92
		325.000,00 €	0,91

Der Sachverständige hält folgende Marktanpassung für angemessen:

Ausgangswert:			286.275,00 €	
	286.275,00 €	x	0,92	263.373,00 €
Zur Abrundung				27,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				<u>263.400,00 €</u>

**Besondere objektspezif.
Grundstücksmerkmale**

: Ausgangswert: 263.400,00 €

Grunddienstbarkeiten

Geh- und Fahrrecht gemäß Kap. 8.D. -1.800,00 €
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht gem. Kap. 8.E. -1.500,00 €

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Geh-, Fahr- und Gasleitungsrecht gem. Kap. 8.F. -600,00 €

Baulast

Abstandsflächenbaulast H 1926 gem. Kap. 8.I. -500,00 €

Bauschäden

Normalinstandhaltung und Reparaturstau gemäß Kap. 3.E. 0,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

SACHWERT : ebf 259.000,00 €

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

A.1. Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

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

<u>Grundstücksart</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>	<u>Standardabweichung</u>
Einfamilienhaus, freistehend	2,10 %	+/- 0,90
Einfamilienhaus, RH und DHH	2,20 %	+/- 0,90
Zweifamilienhaus	2,40 %	+/- 0,90

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

2,10 %

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 30 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 22,09 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob und in welcher Höhe zum Bewertungsstichtag Mieten erzielt werden. Er geht jedoch zunächst davon aus, daß keine Mietverträge bestehen und das Anwesen von dem Eigentümer selbst genutzt wird.

Wohnflächen						
Einfamilienwohnhaus	Eigennutz	83,11 qm x	0,00	€/qm =	<u>0,00 €</u>	0,00 €

Nutzflächen						
Pkw-Garage	Eigennutz	1,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €	
Pkw-Stellplätze	Eigennutz	2,00 St x	0,00	€/St =	<u>0,00 €</u>	0,00 €

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

Wohnflächen						
Einfamilienwohnhaus	Mieter	83,11 qm x	7,10	€/qm =	<u>590,08 €</u>	590,08 €
Nutzflächen						
Pkw-Garage	Mieter	1,00 St x	60,00	€/St =	60,00 €	
Pkw-Stellplätze	Mieter	2,00 St x	20,00	€/St =	<u>40,00 €</u>	100,00 €
		690,08 € x	12 Monate =			8.280,97 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-331,24 €
Instandhaltungskosten	14,00	% =	-1.159,34 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	<u>-165,62 €</u>
			-1.656,19 €

Jahresreinertrag	:			6.624,78 €
rentierlicher Bodenzins	:	109.575,00 € x	2,10	% = <u>-2.301,08 €</u>
Gebäudeertrag	:			4.323,70 €

Kapitalisierung	:	4.323,70 € x	22,09	= 95.517,24 €
------------------------	---	--------------	-------	---------------

Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung		<u>-17,24 €</u>
				95.500,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage		95.500,00 €
				<u>0,00 €</u>
				95.500,00 €

Bodenwert	:	rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert -modellkonform-		<u>109.575,00 €</u>
				205.075,00 €

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

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	: Ausgangswert:	205.075,00 €
	<u>Grunddienstbarkeiten</u>	
	Geh- und Fahrrecht gemäß Kap. 8.D.	-1.800,00 €
	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht gem. Kap. 8.E.	-1.500,00 €
	<u>beschränkte persönliche Dienstbarkeit</u>	
	Geh-, Fahr- und Gasleitungsrecht gem. Kap. 8.F.	-600,00 €
	<u>Baulast</u>	
	Abstandsflächenbaulast H 1926 gem. Kap. 8.I.	-500,00 €
	<u>Bauschäden</u>	
	Normalinstandhaltung und Reparaturstau gem. Kap. 3.E.	0,00 €
	Zur Abrundung	25,00 €
	ERTRAGSWERT : ebf	200.700,00 €

8. Rechte und Belastungen

A. WEGERECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch von Hemer Blatt 0159, Abt. II, lfd-Nr. 3 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes gemäß Bewilligung vom 27.07.1963 am 06.08.1963 eingetragen.

Herrschendes Grundst. : u.a. auch das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 214

Dienendes Grundstück : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 0159

Gemarkung	Flur	Flurstück	
Hemer	59	249	Wenhagener Straße 9b

Vertragliche Regelungen : Nähere vertragliche Regelungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der Sachverständige geht von folgender plausiblen Annahme aus:

Unentgeltliches, unbefristetes Wegerecht zur gemeinsamen Benutzung des Wegegrundstücks Flurstück 249 für den Zugang und die Zufahrt zu den zu bewertenden Grundstücken Flurstücke 331, 447 und 214 und auch dem bebauten Nachbargrundstück Flurstück 446.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen des dienenden Grundstücks als auch der herrschenden Grundstücke durch die gemeinsame Benutzung der Wegerechtsfläche als Zugang und Zufahrt sind als sehr gering einzustufen, und sind in der Bodenwertermittlung Kap. 5 angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : Eine gesondert zu ermittelnde Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

B. GEH- UND FAHRRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch von Hemer Blatt 0159, Abt. II, lfd-Nr. 6 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes gemäß Bewilligung vom 16.08.2012 und 05.09.2012 am 08.10.2012 eingetragen.

Herrschendes Grundst. : das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 214 und das zu bewertende unbebaute Grundstück Flurstück 447

Dienendes Grundstück : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 0159

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Hemer	59	446	Wenhagener Straße 9b

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligungen vom 16.08.2012 und 05.09.2012

Unentgeltliches, unbefristetes Geh- und Fahrrecht zur gemeinsamen Nutzung des Grundstücks Flurstück 446 für den Zugang und die Zufahrt zu den zu bewertenden Grundstücken Flurstücke 214 und 447.

Die Ausübung dieses Wegerechtes ist beschränkt auf den Bereich des Flurstücks 446, der in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot markiert ist (schmaler Streifen im Bereich des Flurstücks 445).

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen des dienenden Grundstücks als auch der herrschenden Grundstücke durch die gemeinsame Benutzung der Wegerechtsfläche als Zugang und Zufahrt sind als sehr gering einzustufen, und sind in der Bodenwertermittlung Kap. 5 angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : Eine gesondert zu ermittelnde Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

C. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGSRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch von Hemer Blatt 0159, Abt. II, lfd-Nr. 7 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes gemäß Bewilligungen vom 16.08.2012 und 05.09.2012 am 08.10.2012 eingetragen.

Herrschendes Grundst. : das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 214 und das zu bewertende unbebaute Grundstück Flurstück 447

Dienendes Grundstück : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 0159

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Hemer	59	249 und 446	Wenhagener Straße 9b

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligungen vom 16.08.2012 und 05.09.2012

Unentgeltliches, unbefristetes Leitungsrecht zur gemeinsamen Benutzung der Wegeflächen Flurstücke 249 und 446 für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Ausübung dieses Leitungsrechtes ist beschränkt auf den Bereich des Flurstücks 446, der in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot markiert ist (schmaler Streifen im Bereich des Flurstücks 445).

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen der dienenden Grundstücke als auch der herrschenden Grundstücke durch die gemeinsame Benutzung der Wegefläche für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind als sehr gering einzustufen und sind in der Bodenwertermittlung Kap. 5 angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : Eine gesondert zu ermittelnde Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

D. GEH- UND FAHRRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 2 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht gemäß Bewilligung vom 16.08.2012 und 05.09.2012 am 08.10.2012 eingetragen.

Dienendes Grundstück : das zu bewertende Wegegrundstück Flurstück 331

Herrschendes Grundst. : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 0159

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Hemer	59	446	Wenhagener Straße 9b

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligungen vom 16.08.2012 und 05.09.2012

Unentgeltliches, unbefristetes Geh- und Fahrrecht zur gemeinsamen Benutzung der Wegefläche Flurstück 331 für den Zugang und die Zufahrt zu dem herrschenden Grundstück Flurstück 446.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen des dienenden Grundstücks als auch des herrschenden Grundstücks durch die gemeinsame Benutzung der Wegerechtsfläche als Zugang und Zufahrt sind mit einem Abschlag von 25 % vom Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : ca. $133,00 \text{ qm} \times 45,00 \text{ €/qm} \times 30/100 = 1.795,50 \text{ €} = -1.800,00 \text{ €}$

E. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGSRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 3 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht gem. Bewilligung vom 16.08.2012 und 05.09.2012 am 08.10.2012 eingetragen.

Dienendes Grundstück : das zu bewertende Wegegrundstück Flurstück 331

Herrschendes Grundst. : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hemer
Blatt 0159

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Hemer	59	446	Wenhagener Straße 9b

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligungen vom 16.08.2012 und 05.09.2012

Unentgeltliches, unbefristetes Leitungsrecht zur gemeinsamen Benutzung der Wegefläche Flurstück 331 für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen des dienenden Grundstücks als auch des herrschenden Grundstücks durch die gemeinsame Benutzung der Wegefläche für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit einem Abschlag von 25 % vom Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : ca. 133,00 qm x 45,00 €/qm x 25/100 = 1.496,25 = -1.500,00 €

F. GEH-, FAHR- UND GASLEITUNGSRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 4 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Geh-, Fahr- und Gasleitungsrecht gemäß Bewilligung vom 23.09.2016 am 19.10.2016 eingetragen.

Belastetes Grundstück : das zu bewertende Wegegrundstück Flurstück 331

Begünstigte : die Stadtwerke Hemer GmbH, Hemer

Vertragliche Regelungen : Laut Bewilligung vom 23.09.2016

Recht der Begünstigten ohne Nutzungsentschädigung in dem belasteten Grundstück eine Gasleitung einschließlich erforderlicher Absperrarmaturen zu verlegen und dauernd dort zu belassen.

Die Rohrleitungen dürfen nicht überbaut werden und die Absperrarmaturen müssen jederzeit sichtbar bleiben. Bauwerke haben einen Abstand von 1,50 m rechts und links der Leitungsachsen einzuhalten. Den beauftragten Personen der Berechtigten ist jederzeit zur Durchführung von Arbeiten zur Unterhaltung und zur eventuellen Erneuerung der Rohrleitungen oder ihrer Zubehörteile, der Zutritt zu dem belasteten Grundstück zu gestatten. Durch Aufgrabungen entstandener Schaden an Pflanzen, Rasen und Wegen ist von der Berechtigten ordnungsgemäß wieder zu beseitigen.

Der Verlauf der Gasleitung ist in dem anliegenden Lageplan rot (Erdgas) eingezeichnet.

Wertermittlungsansätze : Vorteile bzw. Einschränkungen des belasteten Grundstücks durch die Benutzung der Wegefläche für die Verlegung einer Gasleitung und für das Begehen und Befahren des Grundstücks im Rahmen von Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten sind mit einem Abschlag von 30 % vom Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche angemessen berücksichtigt.

Wertbeeinflussung : ca. 45,00 qm x 45,00 €/qm x 30/100 = 607,50 = -600,00 €

G. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 5 ist die Zwangsversteigerung angeordnet und am 09.08.2023 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
H. BAULAST H 1677

Sachverhalt : Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Flurstücke 214 und 446 über das Wegegrundstück Flurstück 331 war es erforderlich die ungehinderte Zufahrt öffentlich rechtlich durch Baulast (Erschließungsbaulast) zu sichern.

Begünstigte Grundstücke : das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 214 Wenhagener Str. 9a und das bebaute Nachbargrundstück Flurstück 446 Wenhagener Str. 9b

Belastetes Grundstück : das zu bewertende Wegegrundstück Flurstück 331
Die Baulast im genauen Wortlaut und die in Anspruch genommene Baulastfläche sind aus der Anlage 12 zu entnehmen.

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

Wertbeeinflussung : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

I. BAULAST H 1926

Sachverhalt : Auf Grund der Grenzbebauung eines Abstellraumes auf dem Flurstück 446 war es erforderlich die benötigte Abstandsfläche öffentlich rechtlich auf dem Flurstück 214 durch Baulast (Abstandsflächenbaulast) zu sichern.

Begünstigtes Grundstück : das bebaute Nachbargrundstück Flurstück 446 Wenhagener Str. 9b

Belastetes Grundstück : das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 214 Wenhagener Str. 9a
Die Baulast im genauen Wortlaut und die in Anspruch genommene Baulastfläche sind aus der Anlage 13 zu entnehmen.

Wertermittlungsansätze : Die übernommene Abstandsflächenbaulast stellt für das zu bewertende bebaute Grundstück 214 eine Nutzungseinschränkung dar. Die Baulastfläche kann weder bebaut werden noch kann sie für eine eventuelle eigene benötigte Abstandsfläche erhalten. Der Sachverständige hält daher für die Baulastfläche einen Abschlag von 60 % vom Bodenwert für angemessen.

Wertbeeinflussung : ca. 21,90 qm x 150,00 €/qm x 60/100 = 1.971,00 = -2.000,00 €

J. BAULAST H 1927

Sachverhalt : Auf Grund der Grenzbebauung eines Abstellraumes auf dem Flurstück 446 war es erforderlich die fehlende Abstandsfläche öffentlich rechtlich auf dem Flurstück 447 durch Baulast (Abstandsflächenbaulast) zu sichern.

Begünstigtes Grundstück : das bebaute Nachbargrundstück Flurstück 446 Wenhagener Str. 9b

Belastetes Grundstück : das zu bewertende unbebaute Grundstück Flurstück 447

Die Baulast im genauen Wortlaut und die in Anspruch genommene Baulastfläche sind aus der Anlage 14 zu entnehmen.

Wertermittlungsansätze : Die übernommene Abstandsflächenbaulast stellt für das zu bewertende unbebaute Grundstück 447 eine Nutzungseinschränkung dar. Die Baulastfläche kann weder bebaut werden noch kann sie für eine eventuelle eigene benötigte Abstandsfläche herhalten. Der Sachverständige hält daher für die Baulastfläche einen Abschlag von 60 % vom Bodenwert für angemessen.

Wertbeeinflussung : ca. $11,70 \text{ qm} \times 75,00 \text{ €/qm} \times 60/100 = 526,50 =$ -500,00 €

9. Verkehrswert

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Ausgangswert : bebautes Grundstück Flurstück 214

Sachwert	Ausgangswert	ebf	259.000,00 €
Ertragswert	zur Unterstützung	ebf	200.700,00 €

unbebautes Grundstück Flurstück 447

Bodenwert	Ausgangswert	ebf	1.875,00 €
-----------	--------------	-----	------------

Wegegrundstück Flurstück 331

Bodenwert	Ausgangswert	ebf	5.985,00 €
-----------	--------------	-----	------------

Abschl. Beurteilung : bebautes Grundstück Flurstück 214

An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- die auf dem Grundstücksmarkt gängige Objektart
- genügend Garten- und Grünflächen / Freigelände vorhanden

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- die Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung
- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks

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

Ausgangswert:			259.000,00 €
Anpassung:			
	259.000,00 € x	0,00 % =	0,00 €
Zur Abrundung			0,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>259.000,00 €</u>

Der Sachverständige hält einen Sicherheitsabschlag für die nicht erfolgte Innenbesichtigung des Objektes für erforderlich.

Ausgangswert:			259.000,00 €
Sicherheitsabschlag:			
	259.000,00 € x	-25,00 % =	-64.750,00 €
Zur Abrundung			-250,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>194.000,00 €</u>

unbebautes Grundstück Flurstück 447

Bodenwert	Ausgangswert	1.875,00 €
Baulast H 1927 gem. Kap. 8.J.		-500,00 €
Zur Abrundung		25,00 €
angepasster Ausgangswert:		<u>1.400,00 €</u>

Wegegrundstück Flurstück 331

Bodenwert	Ausgangswert	5.985,00 €
Zur Abrundung		15,00 €
angepasster Ausgangswert:		<u>6.000,00 €</u>

Verkehrswert

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

bebaute Grundstück Flurstück 214

VERKEHRSWERT : **ebf** **194.000,00 €**

in Worten :
einhundertvierundneunzigtausend

Euro

unbebaute Grundstück Flurstück 447

VERKEHRSWERT : ebf 1.400,00 €

in Worten :
eintausendvierhundert Euro

Wegegrundstück Flurstück 331

VERKEHRSWERT : ebf 6.000,00 €

in Worten :
sechstausend Euro

für angemessen und marktgerecht.

Das Wertermittlungsobjekt ist noch erschließungsbeitragspflichtig für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage "Wenhagener Straße".

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
38 Seiten und 16 Anlagen.

Iserlohn, den 28.06.2024

Der Sachverständige:


