

Gutachtennummer : 2024/09/06
Gutachtenerstellung: 18.02.2025
Aktenzeichen: 044 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für
das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute
Grundstück Heilenbecker Str. 141a, 58256 Ennepetal

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 ermittelt mit:

***** 260.000,00 € *****

MTT - LÜDENSCHIED
HEEDFELDER STRASSE 20
58509 LÜDENSCHIED
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403
MAIL: POST@M-T-DE

MTT – ISERLOHN
FELDMARKRING 240
58640 ISERLOHN
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935
MAIL: ISERLOHN@M-T-DE

MTT - PLETTENBERG
BÖDDINGHAUSER WEG 28
58840 PLETTENBERG
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223
MAIL: PLETTENBERG@M-T-DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 16
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 20
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0 SACHWERTVERFAHREN	Seite 23
6.1 Herstellungskosten.....	
6.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.3 Alterswertminderungsfaktor.....	
6.4 Festlegung der Herstellungskosten.....	
6.5 Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.6 Sachwertermittlung.....	
7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN	Seite 31
7.1 Reinertrag und Rohertrag.....	
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	
7.3 Liegenschaftszinssatz.....	
7.4 Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
7.5 Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
7.6 Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
7.7 Ertragswertermittlung.....	
8.0 VERKEHRSWERT	Seite 36
9.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 39
10.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Grundbuchauszug Blatt 7479	
05. Grundbuchauszug Blatt 1147A	
06. Grundbuchauszug Blatt 3105A	
07. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
08. Auskunft Planungsrecht	
09. Auskunft Altlastenkataster	
10. Auskunft Baulastenverzeichnis	
11. Auskunft Wohnungsbindung	
12. Auszug aus der Benutzungsregelung der Garagen- und Stellplatzflächen	
13. Berechnung Brutto-Grundflächen	
14. Berechnung Wohnflächen	
15. Grundriss Erdgeschoss	
16. Grundriss Dachgeschoss	
17. Querschnitt Wohnhaus	
18. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Einfamilien-Doppelhaushälfte

Ort : 58256 Ennepetal

Straßen-Lagebezeichnung : Heilenbecker Str.141a

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Schwelm

Finanzamt : Schwelm

Grundbuch von : Ennepetal

Blätter : Blatt 7479 (Flurstück 731 - Wohnhaus mit Garage)
Blatt 1147A (Flurstück 718 - Garagen, Carports, Stellpl.)
Blatt 3105A (Flurstück 732 - Zufahrtsweg)

Gemarkung : Ennepetal

Flur : 31

Flurstück : 731, 718, 732

Grundstücksgröße in m² : Flurstück 731 = 188 m²
Flurstück 718 = 1.173 m²
Flurstück 732 = 173 m²

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Schwelm
Schulstraße 5 - 58332 Schwelm

Auftragsdatum : 04.09.2024

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 15.01.2025

Teilnehmer :

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 15.01.2025

Qualitätstichtag : 15.01.2025

1.6 URHEBERSCHUTZ

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch

*geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Das Vergleichwertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden. Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.

Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind. Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Heilenbecker Str. 141a, 58256 Ennepetal

Grundbuch von: Ennepetal

Gemarkung: Ennepetal

Blatt 7479

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	31	731	188,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Heilenbecker Str. 141a

Blatt 1147A

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	31	718	1.173,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Heilenbecker Straße

Blatt 3105A

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	31	732	173,00 m ²	Weg Heilenbecker Straße

Grundstücksgröße gesamt: 1.534,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 15.01.2025

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Pkw-Garagen und einem Pkw-Carport.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die individuelle bzw. zweckgebundene Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der marktüblich erzielbaren Erträge) herangezogen.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort:	Ennepetal als kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 30.000
Ortslage:	Südwestlich vom Stadtzentrum Ennepetal gelegen
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Ennepetal ca. 2,0 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus fußläufig erreichbar, Schienenverkehr in ca. 5,0 km Entfernung. Anschluss an die Autobahn A 1 in ca. 8,0 km. Überregionaler Flughafen Düsseldorf in ca. 60 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Stadtzentrum von Ennepetal sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen einschl. Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Immissionen:	Im Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich Gewerbebetriebe. Nach Angabe des Eigentümers gehen keine störenden Einflüsse von den Betrieben aus.
Nachbarbebauung:	Überwiegend Wohnbebauung, teilw. Gewerbebetriebe.
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 10,00 m

Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 19,00 m
Straßenfrontlänge:	Keine, da Hinterliegergrundstück
Grundstücksgröße in m ² :	188,00
Topographie:	In östliche Richtung leicht fallend
Grundstücksqualität:	Bauland erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	I-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage. Zusätzlich befinden sich auf dem Gemeinschaftsgrundstück (Flurstück 718) noch eine Pkw-Garage und ein Carport zur alleinigen Nutzung für das Bewertungsgrundstück.
Grenzverhältnisse:	Gegenseitige Grenzbebauung durch die Doppelhausbauweise mit dem Nachbargebäude "Heilenbecker Str. 141" und Grenzbebauung durch die Pkw-Garage.
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist über eine private Wegefläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Landstraße L700
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Fußwege beidseitig, Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasserkanal im Mischsystem

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Ennepetal nicht mehr an. Im Rahmen dieses Gutachtens wird das Bewertungsgrundstück somit nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei bewertet.
------------------------	---

Sonstige Abgabepflichten: Beiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal ist das Bewertungsgrundstück als Gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.
Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung: 08.10.1990 Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage
20.05.1994 Errichtung von Fertiggaragen (Flurstück 718)
26.05.2006 Errichtung einer Carportanlage (Flurst. 718)

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: Blatt 7479 (Doppelhaushälfte mit Garage)
Ifd. Nr. 1 der Eintragungen:
Immissionsduldungsrecht
Ifd. Nr. 2 der Eintragungen:
Wasserleitungsrecht
Ifd. Nr. 3 der Eintragungen:
Abwasserkanalrecht
Ifd. Nr. 7 der Eintragungen:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Blatt 1147A (Gemeinschaftsgrundstück für Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze)
Ifd. Nr. 1 der Eintragungen:
Immissionsduldungsrecht
Ifd. Nr. 2 der Eintragungen:
Wasserleitungsrecht
Ifd. Nr. 3 der Eintragungen:
Abwasserkanalrecht
Ifd. Nr. 4 der Eintragungen:
Alleinnutzungsrechte für Garagen, Carports, Stellpl.

lfd. Nr. 28 der Eintragungen:

a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung des Gemeinschaftsgrundstücks für alle Miteigentümer

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft für das Gemeinschaftsgrundstück

lfd. Nr. 31 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung des 1/10tel Miteigentumsanteils ist angeordnet.

Blatt 3105A (Gemeinschaftsgrundstück Zufahrtsweg)

lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

Immissionsduldungsrecht

lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

Wasserleitungsrecht

lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

Abwasserkanalrecht

lfd. Nr. 29 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung des 1/20stel Miteigentumsanteils ist angeordnet.

Auftragsgemäß werden die Grunddienstbarkeiten im Rahmen dieses Gutachtens nicht mitbewertet.

Abschließender Hinweis:

Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten sind aus sachverständiger Sicht nicht wertrelevant, da keine nennenswerten Vor- oder Nachteile für das Bewertungsobjekt bestehen.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Von den 11 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern gemeinschaftlich genutzte Hausanschlussleitungen für Strom, Wasser, Gas und Abwasser sowie gemeinschaftlich genutzte Grundstücke für die Grundstückszufahrt, Hauszuwegungen, Pkw-Stellplätze, Garagen und Carportanlagen.

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal bestehen mehrere Baulasteintragungen zulasten des Bewertungsobjektes, die sich, bis auf die Abstandsflächenbaulasten, mit den vorgenannten Grunddienstbarkeiten decken.

Die eingetragenen Baulasten sind aus sachverständiger Sicht allesamt nicht wertrelevant, da keine nennenswerten Vor- oder Nachteile für das Bewertungsobjekt bestehen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal liegt auf dem Bewertungsgrundstück kein Objekt, das als Baudenkmal geführt wird.

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund:

Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc. wird unterstellt.

Hochwasser:

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW besteht durch den Bachlauf der "Heilenbecke" für das Flurstück 731 (Wohnhaus mit Garage) nur ein geringes Überflutungsrisiko und für das Flurstück 718 (Garagen, Carportanlagen und Pkw-Stellplätze) ein mittleres Überflutungsrisiko.

Diese Angaben wurden durch den Grundstückseigentümer bei der Objektbesichtigung bestätigt, denn bei dem Jahrhunderthochwasser 2021 wurden nach seinen Angaben zwar große Teile des Flurstücks 718 überflutet, aber das Flurstück 731 war nur im Bereich der Garage geringfügig betroffen.

Auf der Grundlage dieser Angaben werden mögliche Nachteile aus einem Hochwasserereignis als nur geringfügig beurteilt und somit im Rahmen dieses Gutachtens entsprechend wertmindernd berücksichtigt

Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:	Die Immobilie wird vom Eigentümer selbst bewohnt.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Keine bekannt
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadt Ennepetal besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	I-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Erdgeschoss Stahlbeton, Dachgeschoss Holzbalken
Treppen:	Erdgeschoss Stahlbeton. Einschubtreppe aus Holz zum Spitzboden.
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Verputzt
Dachflächen:	Satteldach mit Dachsteinen eingedeckt
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch bedienbar. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung.
Wandflächen:	Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, teilweise Paneelunterdecken mit Einbauleuchten
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat, Abstellraum EG und Bad DG mit keram. Fliesen, Treppe mit Natursteinbelag
Innentüren:	Überwiegend Funierholztüren mit Umfassungszargen
Heizungsinstallation:	Gastherme im Spitzboden. Beheizung über Flachheizkörper.
Elektroinstallation:	Normalausstattung
Sanitärausstattung:	Gäste-WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Bad mit Wanne, Dusche, Hänge-WC und Waschtisch. Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.
Nebenbauteile:	Eingangsüberdachung
Baujahr:	ca. 1991
Brutto-Grundfläche:	ca. 132,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 100,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Kaminofen und Markise
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküche nicht in der Wertermittlung enthalten.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.
Nebengebäude:	Pkw-Garage am Wohnhaus: Stahlbeton-Fertigbauweise, Stahlblech-Schwingtor, Pultdach mit Dachsteinen eingedeckt, abgetrennter Abstellraum mit Fenster und rückwärtige Ausgangstür. Pkw-Garage auf Flurstück 718: Stahlbeton-Fertigbauweise, Stahlblech-Schwingtor, Flachdach mit Abdichtung Pkw-Carport auf Flurstück 718: Holzbauweise, Flachdach mit Abdichtung

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, TV-Sat.-Anlage, Abwasserkanal im Mischsystem
Befestigte Außenflächen:	Wohnhaus überwiegend mit Betonplatten, Flurstück 718 überwiegend mit Betonsteinpflaster, Flurstück 732 (Zufahrtsweg) mit Asphalt
Sonstige Außenanlagen:	Einfriedungen, Sonstiges
Garten- und Grünanlagen:	Rasenflächen und Ziersträucher

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Individuelle, aber wirtschaftliche Grundrissgestaltung mit einer Wohnfläche von knapp 100 m ² . Es ist nur ein kleiner Abstell-/Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum im Erdgeschoss vorhanden und durch die Bauweise ohne Kellergeschoss gibt es keine weiteren Abstell-/Neben-/Technikräume. In der angebauten Garage befindet sich ein abge-
------------------------------	---

trennter Abstellraum für Gartengeräte o.ä.

Die Gastherme befindet sich im Spitzboden und ist nur über eine Einschubtreppe erreichbar

Im Dachgeschoss ist ein gefangener Wohnraum vorhanden.

Die Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich der Besonnung ist zufriedenstellend (Gartenflächen und Terrasse nach Osten und Süden ausgerichtet).

Kleine aber gut nutzbare Gartenfläche vorhanden.

Auf dem Gemeinschaftsgrundstück (Flurstück 718) befinden sich eine weitere Pkw-Garage sowie ein Carport, die dem Wohnhaus Heilenbecker Str. 141a zugeordnet sind, sodass dem Bewertungsobjekt ausreichend Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Immobilie hat eine durchschnittliche, aber überwiegend noch zeitgemäße Ausstattung.

Insgesamt besteht eine gute Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der Immobilie.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag im Wesentlichen noch dem Baujahr.

Baulicher Zustand: Abgesehen von Anstrichmängeln an den Garagen und dem Carport wurden nur Kleinmängel festgestellt. Die Immobilie ist insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Reparaturaufwendungen: Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Erzielung der marktüblichen Erträge.

Funktionsprüfung: Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen wird unterstellt.

Schädlingsbefall:	<p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Da diesbezüglich keine sichtbaren Anhaltspunkte festgestellt wurden, wird ein unbelasteter Zustand der Immobilie unterstellt.</p>
Sonstiges:	<p>Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich der Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.</p>

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Ennepetal
Gemarkungsname	= Ennepetal
Ortsteil	= Milspe
Bodenrichtwert (m ²)	= 170,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	= zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Zahl der Vollgeschosse	= I-II
Bauweise	= keine Angaben
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= 0,40
Grundstückstiefe	= keine Angaben
Grundstücksbreite	= keine Angaben
Grundstücksgröße	= keine Angaben
GFZ-Berechnungsvorschrift	= wertrelevante GFZ (§16 Abs. 4 ImmoWertV)

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass der Bodenrichtwert für das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 731 ohne Anpassung übernommen wird. Für Grundstücke die mit Garagen, Carports und offenen Pkw-Stellplätzen bebaut sind (Flurstück 718), wird üblicherweise ein Bodenwert in Höhe von 50% des Bodenwertes für die Wohnhausgrundstücke angesetzt und für Grundstücke, die als reine Wege-/Straßenflächen dienen (Flurstück 732), ist ein Bodenwert in Höhe von 15% des Bodenwertes für die Wohnhausgrundstücke angemessen.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	= 170,00 €/m²
Wertanpassung Flurstück 718 (Garagen etc.):	
-für Grundstücksnutzung	-50,00 % = -85,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % = 0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	85,00 €/m²
gerundet	85,00 €/m²
Wertanpassung Flurstück 732 (Zufahrtsweg):	
-für Grundstücksnutzung	-85,00 % = -144,50 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % = 0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	25,50 €/m²
gerundet	26,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 1.534,00 m²

Flurstück 731 - Wohnhaus

Beitragsfreies Bauland = 188,00 m² * 170,00 €/m² = 31.960,00 €

1/10tel Miteigentumsanteil an Flurstück 718 - Garagen, Carports, Stellplätze

1/10 * 1.173,00 m² * 85,00 €/m² = 9.970,50 €

1/20stel Miteigentumsanteil an Flurstück 732 - Zufahrtsweg

1/20 * 173,00 m² * 26,00 €/m² = 224,90 €

BODENWERT INSGESAMT **42.155,40 €**
GERUNDET = **42.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf die beiden bebauten Flurstücke.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

Flurstück 731 - Wohnhaus = 31.960,00 €

1/10 Anteil Flurstück 718 - Garagen, Carports, Stellplätze = 9.970,50 €

Anzurechnende Erschließung = 0,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **41.930,50 €**
GERUNDET = **42.000,00 €**

6.0 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

6.1 HERSTELLUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen, ergeben würden.

Zur Ermittlung der Sachwerte sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren. Von diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Grundlage für die Bemessung der Herstellungskosten bilden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Der Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten bezieht sich auf bundesdurchschnittliche Baukosten einschließlich Meherwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor zu berücksichtigen.

Der Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

6.2 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die die baulichen Anlagen aufgrund ihres Alters am Wertermittlungsstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

6.3 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Der Alterwertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.4 FESTLEGUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Festlegung der Herstellungskosten erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der NHK 2010 und auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur.

Bauteil 1: Wohngebäude

Gewählter Gebäudetyp: 2.21 Doppelhäuser

Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufe 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 945,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des etwas geringeren Ausstattungsstandards ergeben sich folgende Herstellungskosten:

modifizierte Normalherstellungskosten	=	930,00	€/m ²
gerundet	=	930,00	€/m ²

Bauteil 2 - Garagenanbau

Gewählter Gebäudetyp: 14.1 Einzelgarage - Massivbauweise

Für diesen Gebäudetyp werden durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 485,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Stahlbeton-Fertigbauweise einerseits und der individuellen Bauweise mit Pultdach und Abstellraum andererseits werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	485,00	€/m ²
-10,00% Abschlag	=	-48,50	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	436,50	€/m ²
gerundet	=	440,00	€/m ²

Bauteil 3 - Reihengarage

Gewählter Gebäudetyp: 14.1 Einzelgarage - Massivbauweise

Für diesen Gebäudetyp werden durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 12% Baunebenkosten) in Höhe von 485,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Stahlbeton-Fertigbauweise werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	485,00	€/m ²
-25,00% Zu-/Abschlag	=	-121,25	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	363,75	€/m ²
gerundet	=	360,00	€/m ²

Sonstige Zu- bzw. Abschläge werden bei der jeweiligen Gebäudezeitwertermittlung durch entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt.

6.5 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude bei 80 Jahren.

ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt. Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurden im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund des Alters des Wohngebäudes, nur geringe Modernisierungen festgestellt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist ca.	33	Jahre alt.
Restnutzungsdauer	=	47 Jahre

Für die beiden Garagen wird aufgrund des Alters und der massiven Bauweise dieselbe Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt.

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Wohngebäude

Brutto - Grundfläche 132,00 m²

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 930,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 930,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 185,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.720,50 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.720,50 €/m ²	132,00 m ²	227.106,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes ca. = 33 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 47 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 41,25 %

41,25 % von	227.106,00 €	<u>-93.681,23 €</u>
-------------	--------------	---------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 133.424,77 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 2 - Garagenanbau

Brutto - Grundfläche 21,00 m²

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 440,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 440,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 185,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 814,00 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
814,00 €/m ²	21,00 m ²	17.094,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes ca. = 33 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 47 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 41,25 %

41,25 % von	17.094,00 €	<u>-7.051,28 €</u>
-------------	-------------	--------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 10.042,72 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 3 - Reihengarage

Brutto - Grundfläche 16,00 m²

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 360,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 360,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 185,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 666,00 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
666,00 €/m ²	16,00 m ²	10.656,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 33 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 47 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 41,25 %

41,25 % von	10.656,00 €	<u>-4.395,60 €</u>
-------------	-------------	--------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 6.260,40 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Holzcarport	4.000,00 €	
Kaminofen mit Abgasrohr	4.000,00 €	
Eingangsüberdachung	500,00 €	
insgesamt		8.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Markise	500,00 €	
insgesamt		500,00 €

Zeitwert der Außenanlagen Flurstück 731 - Wohnhaus

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	4.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	1.000,00 €	
Einfriedungen, Sonstiges	3.000,00 €	13.000,00 €

1/10tel Zeitwert der Außenanlagen Flurst. 718 - Garagen, Carports, Stellplätze

Ver- und Entsorgungsanlagen	500,00 €	
Befestigte Außenflächen	4.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	500,00 €	5.000,00 €

1/20stel Zeitwert der Außenanlagen Flurstück 732 - Zufahrtsweg

Befestigte Außenflächen	1.000,00 €	<u>1.000,00 €</u>
-------------------------	------------	-------------------

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt (einschl. Baunebenkosten) 28.000,00 €

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 -	Wohngebäude	133.424,77 €	
Bauteil 2 -	Garagenanbau	10.042,72 €	
Bauteil 3 -	Reihengarage	6.260,40 €	
insgesamt			149.727,89 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 28.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt	177.727,89 €
Bodenwert insgesamt	<u>42.155,40 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Ausgangswert für die Marktanpassung)	219.883,29 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden	
Gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung pauschal	-5.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
Keine bekannt	<u>0,00 €</u>
SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	214.883,29 €
GERUNDET	<u><u>215.000,00 €</u></u>

7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

7.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Wohnhaus:

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm vom 01.01.2024.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher bis mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse 1984 - 1994 in einer Bandbreite von 6,10 €/m² bis 8,35 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung des Baujahres und der Wohnlage von 7,50 €/m² für marktgerecht gehalten.

Die Vergleichsmietentabelle ist maßgeblich für den Mietwohnungsbau und nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der Nutzungsvorteile des Bewertungsobjektes gegenüber einer Wohnung im Mehrfamilienhaus ist ein Zuschlag auf die Grundmiete erforderlich.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften der Immobilie wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Grundmiete	=	7,50 €/m ²
10% Zuschlag Einfamilienhaus	=	0,75 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	8,25 €/m ²
gerundet	=	8,25 €/m ²

Pkw-Garagen:

Für Pkw-Garagen werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Garagen	=	50,00 €/St.
-------------	---	-------------

Pkw-Carport:

Für Carport-Stellplätze werden Mieten zwischen 25,00 € bis 40,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Carport	=	35,00 €/St.
-------------	---	-------------

7.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten Wohnhaus	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Pkw-Stellplätze	=	50,00 €/jährlich je Stellplatz
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	14,00 €/jährlich je m ² Wohnfläche
Instandhaltungskosten Pkw-Garagen	=	100,00 €/jährlich je Garage
Instandhaltungskosten Pkw-Carport	=	50,00 €/jährlich je Carport
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurde für Doppel- und Reihenhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,60% mit einer Standardabweichung von 1,00% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche, des kleinen Grundstücks, der fehlenden Keller-, Neben- und Technikräume, der mäßigen Wohnlage und der geringen Hochwassergefährdung einerseits, sowie der ausreichenden Anzahl an Pkw-Stellplatzmöglichkeiten und dem gepflegten Bauzustand andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,50 %
-----------------------	---	--------

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche	100,00 m ²	8,25 €/m ²	825,00 €	9.900,00 €
Pkw-Garagen	2,00 St.	50,00 €/St.	100,00 €	1.200,00 €
Carport	1,00 St.	35,00 €/St.	35,00 €	420,00 €
Fläche gesamt	100,00 m ²			
Rohertrag monatlich			960,00 €	
Rohertrag jährlich				11.520,00 €

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

-Verwaltungskosten

Wohnhaus	1,00 St. * 350,00 €/St.	=	-350,00 €
Garagen + Carport	3,00 St. * 50,00 €/St.	=	-150,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	<u>-500,00 €</u>

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	100,00 m ² * 14,00 €/m ²	=	-1.400,00 €
Pkw-Garagen	2,00 St. * 100,00 €/St.	=	-200,00 €
Carport	1,00 St. * 50,00 €/St.	=	-50,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	<u>-1.650,00 €</u>

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohertrag	11.520,00 € * 2,00 %	=	-230,40 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	<u>-230,40 €</u>

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	20,66 %	<u>-2.380,40 €</u>
jährlicher Reinertrag			9.139,60 €

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

41.930,50 € * 2,50 % -1.048,26 €

Ertrag der baulichen Anlage

8.091,34 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

Restnutzungsdauer 47 Jahre

Barwertfaktor 27,47

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

8.091,34 € * 27,47 222.269,11 €

Bodenwert insgesamt

42.155,40 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

264.424,51 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-5.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung

0,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

259.424,51 €

GERUNDET

260.000,00 €

8.0 VERKEHRSWERT

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Sachwert die Grundlage für den Verkehrswert, da hier die individuelle Eigennutzung im Vordergrund steht und die Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen nur von zweitrangiger Bedeutung ist.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurde im Marktbericht 2024 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 220.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungszuschlag von ca. 40,0 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche, des kleinen Grundstücks, der fehlenden Keller-, Neben- und Technikräume, der mäßigen Wohnlage und der geringen Hochwassergefährdung einerseits, sowie der ausreichenden Anzahl an Pkw-Stellplatzmöglichkeiten und dem gepflegten Bauzustand andererseits wird folgende Marktanpassung angesetzt:

vorläufiger Sachwert	219.883,29 €
20,00 % Zuschlag	<u>43.976,66 €</u>
vorläufiger marktanpasser Verkehrswert	263.859,95 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-5.000,00 €
--------------------------	-------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

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

Verkehrswert insgesamt	258.859,95 €
gerundet	<u><u>260.000,00 €</u></u>

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute
Grundstück Heilenbecker Str. 141a, 58256 Ennepetal

Gemarkung: **Ennepetal**
Flur: **31**
Flurstück: **731, 718, 732**

wird zum Wertermittlungsstichtag **15.01.2025**

festgesetzt mit **260.000,00 €**

in Worten: **zweihundertsechzigtausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	42.000,00 €
Sachwert	=	215.000,00 €
Ertragswert	=	260.000,00 €
Verkehrswert	=	260.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	11.520,00 €
Bodenwert	=	3,65
Sachwert	=	18,66
Ertragswert	=	22,57
Verkehrswert	=	22,57

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal bestehen mehrere Baulasten (s. Anlage 10).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 7).

Altlasten:

Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 9).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 11).

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Ennepetal besteht kein Denkmalschutz (s. Anlage 8)

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist nicht vermietet, sie wird vom Eigentümer bewohnt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die drei zu bewertenden Flurstücke stellen aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit dar, weil die Nutzung des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks nicht ohne das mit Garagen und Carports bebaute Grundstück sowie das Grundstück mit dem Zufahrtsweg genutzt werden kann.

Im Übrigen ist das Flurstück 718 mit den Garagen, Carports und Stellplätzen mittels Grunddienstbarkeiten an die Wohngebäude gebunden.

Einzelbewertung der Grundstücke:

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden die Einzelverkehrswerte über die Bodenwerte und die anteiligen Sachwerte abgeleitet und als mathematisch ermittelte Werte wie folgt festgesetzt:

Flurstück 731	230.000,00 €
Flurstück 718 (1/10tel Anteil)	28.000,00 €
Flurstück 732 (1/20stel Anteil)	2.000,00 €
Gesamtwert	260.000,00 €



Lüdenscheid, den 18.02.2025


Der Sachverständige

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 gemäß den Sachwertrichtlinien (SW-RL) Anlage 1 vom 5. September 2012.

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.