

Exposé zum Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



für das bebaute Erbbaurecht in 59846 Sundern, Hegelweg 7

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Verkehrswert am 27.05.2024: 300.000,00 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Arnsberg im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV):	27.05.2024
Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV):	27.05.2024
Tag der Objektbesichtigung:	27.05.2024
Gutachten	2024/0188

1 Grundstücksbeschreibung

Ort: Sundern
Kreis: Hochsauerlandkreis
Amtsgerichtsbezirk: Arnsberg
Regierungsbezirk: Arnsberg
Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Geo-/demographische Daten: Sundern
Einwohnerzahl: 28.000 (31.12.2022)¹
Bevölkerungsdichte: 1,4 Einwohner/Hektar
Bevölkerungsentwicklung
über die letzten 5 Jahre: -0,5%
Kaufkraft: 123%

Grundbuch von: Sundern
Blatt: 3167
Gemarkung: Sundern
Flur: 17
Flurstück: 674
Größe: 824

Tatsächliche Nutzung gem. Wohnbaufläche
Liegenschaftskataster:

Verkehrslage: Ortsrand
Wohnlage: Durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung: Wohnbaulich

Entfernungen
zum Zentrum: 1,6 km
zur Bushaltestelle: 200 m
zum Bahnhof: 14 km (Neheim-Hüsten)
zur Autobahn: 14 km (A46)
zu Geschäften: 1,2 km

¹ Wegweiser Kommune

2 Gebäudebeschreibung

2.1 Allgemeine Angaben

Art des Gebäudes:	- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Wohnwirtschaftliche Nutzung - Freistehend - Freistehende Doppelgarage (tlw. in den Hang gebaut)
Grundrissebenen:	- Zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss mit Einliegerwohnung - Obergeschoss mit Hauptwohnung - Nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1989

2.2 Ausführung und Ausstattung

Sämtliche Ausführungen bzgl. des Innenraums basieren auf den Aussagen des Eigentümers. Die innenliegenden Bauteile konnten beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Gemauerte Wände mit Klinkerfassade
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach
	Dachform:	Krüppelwalmdach
	Dacheindeckung:	Zementpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
	Wärmedämmung:	Zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		Klinker
	Wärmedämmung:	Kein zus. WDVS
	Sockel:	Klinker

Treppen:	Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahl mit Holzbelag Zugtreppe
Fußböden:	Allgemein: Wad & WC:	Parkett Dielen Fliesen
Innenansichten:	Allgemein: Bad & WC:	Strukturputz Fliesen
Deckenflächen:		Strukturputz
Fenster:	Rahmen: Verglasung: Fensterbänke innen: Fensterbänke außen: Rollläden:	Kunststoff Doppelverglasung Fliesen Anröchter Naturstein Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	Holztür mit Lichtaus- schnitt Holztüren mit Glas- elementen
Elektroinstallation		Durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad 1 EG: Bad 2 EG: Bad 1 OG: Bad 2 OG: Ausstattung & Qualität:	Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbe- cken WC, Waschbecken Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbe- cken Dusch, WC, Wasch- becken Gem. Aussage Ei- gentümer hochwer- tig
Heizung	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung Körting 1989 Flachheizkörper Zentral über Hei- zung
Bes. Einrichtungen:		Sauna

Fabrikat:	Nicht ermittelt
Baujahr:	2008

Gemäß Aussagen des Eigentümers wurden in den vergangenen 20 Jahren diverse Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen:

Modernisierungen gem. Eigentümer:	- Vollständiger Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2021, inkl. Estrich auf der Holzbalkendecke - Einbau neuer Dachfenster im Jahr 2021 - Erneuerung des Innenputzes im EG ungefähr im Jahr 2008 - Austausch der Haustür im Jahr 2014 - Erneuerung der Wasserleitungen im Jahr 2008/2009 - Einbau einer Sauna im Jahr 2008/2009 - Modernisierung aller Bäder im Jahr 2008/2009 - Austausch der Innentüren im Jahr 2008 - Neuer Treppenbelag auf der Treppe Erdgeschoss/Obergeschoss
-----------------------------------	---

Zu dem Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor. Darüber hinaus konnten sämtliche der genannten innenliegenden Modernisierungen vor Ort nicht überprüft werden. Vor diesem Hintergrund wird in diesem Gutachten nicht von den genannten Modernisierungen ausgegangen, sondern von einer üblichen durchschnittlichen Instandhaltung. Alle weiteren Ausführungen beziehen sich auf den genannten Besichtigungsumfang und den hier getroffenen Annahmen. Die Auskünfte des Eigentümers hinsichtlich durchgeführter Modernisierungen dienen lediglich der Information.

2.3 Zustand und Beschaffenheit

Wohnhaus:	Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde nicht zugelassen, sodass Zustand und Beschaffenheit des Wohnhauses im Inneren nicht überprüft werden können. Im Rahmen der Bewertung wird somit eine durchschnittliche Ausstattung sowie ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt. Insgesamt besteht zusätzlich das Risiko, dass die Ausstattung und der Zustand nicht dem üblichen Standard entsprechen.
-----------	---

Wertminderung:	50.000,00 EUR
----------------	---------------

Hinweis:	Bei diesem Abschlag handelt es sich um einen Pauschalbetrag, der aus dem Risiko der Nichtkenntnis des
----------	---

Bewertungsobjekt entsteht. Ein möglicher Käufer würde das Risiko, das aus den nicht vorhandenen Innenaufnahmen entsteht, mit einem Abschlag bepreisen. Bei der Höhe handelt es sich um den geschätzten Abschlag.

Energieausweis:

Ein Energieausweis lag nicht vor. Energetische Maßnahmen an der Außenhülle wurden nicht durchgeführt und auch die Heizungsanlage ist aus dem Baujahr. Vor diesem Hintergrund entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard aus dem Baujahr.

2.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- Vor dem Haus befindet sich eine freistehende Doppelgarage mit zusätzlichem Lagerraum
- Gebäude zur Straße ebenerdig und nach hinten in den Hang gebaut
- Baujahr 1999
- Verputzt
- Flachdach, begrünt und als Gartenfläche genutzt

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Befestigte Gehwege
- Gartenhaus
- Teich mit Gartenhütte
- Gartenanlagen und Pflanzungen

2.5 Qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche und technische Ausstattung des Bewertungsobjekts wird als normal/durchschnittlich bewertet. Dies beinhaltet die sanitären Einrichtungen, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen, sowie Fenster und Türen
 - Aufgrund der nicht durchgeführten Modernisierungen an der Fassade, am Dach und an der Heizungsanlage wird der energetische Zustand als baujahrstypisch bewertet.
- Zustand:
- Der Zustand kann aufgrund der nicht durchgeführten Besichtigung nicht bewertet werden. Hierdurch wird der bereits in Kapitel 2.3 genannte Abschlag begründet.

Von außen betrachtet befindet sich das Objekt in einem baujahrstypischen und gepflegten Zustand.

2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Aus Gründen der Vorsicht werden für nicht besichtigte Bereiche Abschläge vorgenommen.

Bei der Ermittlung des Werteeinflusses wird – anders als bei den besonders zu veranschlagenden Bauteilen – nicht ein Wert auf Grundlage der NHK 2010 ermittelt, sondern ein aktueller Werteeinfluss im Jahr 2024.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

1. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 50.000 EUR angesetzt.

Nr.	Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Werteinfluss am Wertermittlungstichtag 27.05.2024
1	Sicherheitsabschlag	-50.000 EUR
Summe		- 50.000 EUR

Tabelle 1: Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

2.7 Wesentliche Vertragsdaten des Erbbaurechts

- | | |
|---|--|
| Unterlagen: | - Erbbaurechtsvertrag aus der Grundakte des Amtsgerichts Arnberg vom 13.02.1989 |
| Gegenstand des Erbbaurechts: | - Gemarkung: Sundern, Flur 17, Flurstück 674 |
| Geltungsbereich des Erbbaurechts: | - gesamtes Grundstück |
| Vereinbarte Nutzung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten: | - gemäß Bebauungsplan |
| Erbbaurechtsvertrag vom: | - 13.02.1989 |
| Beginn des Erbbaurechts (Datum des Grundbucheintrags): | - 27.06.1989 |
| Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: | - 99 Jahre |
| Laufzeit bis: | - 26.06.2088 |
| Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag: | - ca. 64 Jahre |
| Erbbauzins: | <ul style="list-style-type: none">- 2,40 DM/m²/a, also 1.977,60 DM/a für die Gesamtfläche. Umgerechnet mit Faktor 1,95583: ~1,23 EUR/m²/a, also 1.011,13 EUR/a für die Gesamtfläche. Die Zahlung erfolgt in Halbjahresraten zum 01.01. und 01.07. eines jeden Kalenderjahres im Voraus- Derzeit gezahlter Erbbauzins: 1.700,00 EUR/a (gem. Aussage des Unter-Erbbauberechtigten). Bei einer Gesamtgröße von 824 m² entspricht das einem Betrag von ~2,06 EUR/m²/a. letzte Anpassung im Jahr ~ 2021. |

3 Verkehrswert

3.1 Ableitung Verkehrswert

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert (gemäß § 194 BauGB) des Erbbaurechts - auf Basis des marktangepassten Sachwertes sowie des Vergleichswerts des Erbbaurechts – am **Wertermittlungstichtag 27. Mai 2024** mit

rd. **€ 300.000,00**

≙ rd. € 1.710,00/m² Wohnfläche (bei rd. 175 m² Wohnfläche).

Grundbuch von:	Sundern
Blatt:	3167
Gemarkung:	Sundern
Flur:	17
Flurstück:	674
Größe:	824

3.2 Sachverständige Würdigung des Ergebnisses

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Eigennutzung gehandelt. Aus diesem Grund bietet sich das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren an.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Erbbaurecht, bei dem die Eigenschaften des Erbbaurechts in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind. In diesem Fall wurde das Sachwertverfahren als Grundlage angewendet und um die Berechnung des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Werts ergänzt, um diese Eigenschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Berücksichtigung besonderer Bauteile mit Herstellungskosten i.H.v. +15.000 EUR
- Anpassung der Herstellungskosten der Doppelgarage mit Abstellbereich an die übliche Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.H.v. -20.000 EUR
- Sicherheitsabschlag i.H.v. -50.000 EUR aufgrund dessen, dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt konnte

Der vorläufige marktangepasste Sachwert für dieses Objekt im Volleigentum (ohne Erbbaurecht) und ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags liegt bei ca. 448.000 EUR. Dies stimmt grob mit den vom lokalen Gutachterausschuss ermittelten Werten für Zweifamilienhäuser überein.

Der bei der Berechnung des Verkehrswerts des Erbbaurechts berücksichtigte Faktor für die Eigenschaft des Erbbaurechts liegt mit 0,9 im üblichen Rahmen. Die Differenz zwischen dem marktangepassten Sachwert und dem Verkehrswert des Erbbaurechts sowie der Verkehrswert an sich erscheinen plausibel.