

Gutachtennummer : 2025/11/02
Gutachtenerstellung: 18.02.2026
Aktenzeichen: 22 K 24/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Asenbach 23, 58579 Schalksmühle

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. SC. 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 19.01.2026 ermittelt mit:

******* 200.000,00 € *******

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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	
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 15
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 19
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 22
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 29
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 34
9.0 LITERATURVERZEICHNIS	Seite 37
10.0 ANLAGENVERZEICHNIS	
01. Ausschnitt Topographische Karte	
02. Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04. Erschließungsbeitragsbescheinigung	
05. Auskunft Altlastenkataster	
06. Auskunft Planungsrecht	
07. Auskunft Wohnungsbindung	
08. Berechnung Brutto-Grundflächen	
09. Berechnung Wohnflächen	
10. Grundrisse Erd- und Dachgeschoss	
11. Grundriss Kellergeschoss und Querschnitt	
12. Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Zweifamilienhaus mit Garage

Ort : 58579 Schalksmühle

Straßen-Lagebezeichnung : Asenbach 23

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Lüdenscheid

Grundbuch von : Schalksmühle

Blatt : 689

Gemarkung : Schalksmühle

Flur : 11

Flurstück : 94

Grundstücksgröße in m² : 1.119,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6, 58507 Lüdenscheid

Auftragsdatum : 31.10.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 19.01.2026

Teilnehmer :

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

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 19.01.2026

Qualitätsstichtag : 19.01.2026

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 einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Asenbach 23, 58579 Schalksmühle

Grundbuch von: Schalksmühle

Blatt: 689

Gemarkung: Schalksmühle

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
2	11	94	1.119,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Asenbach 23

Grundstücksgröße gesamt: 1.119,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 19.01.2026

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage.

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:	Märkischer Kreis
Ort:	Schalksmühle als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 10.000
Ortslage:	Westlich vom Ortszentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum Schalksmühle ca. 1,80 km und zum Stadtzentrum Lüdenscheid ca. 13,0 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus fußläufig erreichbar, Schienenverkehr in ca. 1,80 km Entfernung. Anschluss an die Autobahn A 45 in ca. 9,0 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 50 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Ortszentrum von Schalksmühle sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Immissionen:	Keine bekannt
Nachbarbebauung:	Im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich überwiegend Wohngebäude.
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 19,50 m

Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 57,50 m
Straßenfrontlänge:	ca. 17,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	1.119,00
Topographie:	In nordwestliche Richtung stark fallend
Grundstücksqualität:	Bauland
Grundstücksnutzung:	Wohnen
Grundstücksbebauung:	I bis II-geschossiges Zweifamilienhaus mit Garage
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung durch die Garage und die Garten- gerätehütte
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist von der öffentliche Ver- kehrsfläche aus anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Gehweg einseitig und Straßenbeleuchtung.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Er- schließungsanlage nach dem Baugesetzbuch sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung noch nicht vollständig abgerechnet worden. Ob überhaupt noch welche anfallen werden und dann in welcher Höhe kann die Gemeinde nicht abschließend mitteilen. Da die Straße derzeit saniert wird und diese Maß- nahmen nach Angabe der Gemeinde nach dem KAG abgerechnet werden, wird im Rahmen dieses Gut- achtens unterstellt, dass nach dem Baugesetzbuch zukünftig keine oder nur geringe Erschließungsbeiträge anfallen werden.
------------------------	---

Sonstige Abgabepflichten: Ein Kanalanschlussbeitrag fällt nach Angabe der Gemeinde nicht mehr an.
Die Straße wird nach Angabe der Gemeinde zurzeit "grundhaft saniert". Ob diesbezüglich Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) anfallen werden, ist noch nicht abschließend geklärt, weil die Gemeinde die Zusage für die Fördermittel vom Land NRW noch nicht vorliegen hat.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Fördermittel des Landes NRW genehmigt werden und somit keine Erschließungskosten mehr anfallen.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche 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: 15.12.1955 Neubau eines Zweifamilienhauses
10.02.1959 Einbau/Umbau von Dachgauben

Die Pkw-Garage ist zwar in der Baugenehmigung des Wohnhauses nicht erwähnt, aber da sie gemäß den vorliegenden Unterlagen ungefähr so alt ist wie das Wohnhaus, wird im Rahmen dieses Gutachtens ein genehmigter Zustand unterstellt.

Eine weitere Garage, die später errichtet worden ist und genehmigt war, wurde bereits wieder zurückgebaut.

Der spätere Ausbau des Spitzbodens einschließlich Einbau einer zusätzlichen Treppe ist nicht genehmigt.
Im Rahmen des Gutachtens wird eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt und für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II: Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Gemeinsame Gebäudetrennwand der grenzständigen Garage mit der Nachbargarage.

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine Bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach tel. Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Baulasteintragung zulasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz: Gemäß der Denkmalliste der Gemeinde Schalksmühle ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen.

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.

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen 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 Erdgeschosswohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Dachgeschosswohnung ist zwar noch vermietet, aber das Mietverhältnis endet in Kürze und der jetzige Mieter ist bereits im Auszug befindlich.

Mietrechtliche Gegebenheiten: Sind bekannt.

Wohnungsbindung: Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

BAUTEIL 1 - WOHNGEBÄUDE

Vorbemerkungen:	I bis II-geschossiges Zweifamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und teilausgebautem Kellergeschoss.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decken:	Überwiegend Stahlbeton, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppen:	Überwiegend aus Holz, Kellertreppe aus Beton
Dach:	Holzkonstruktion
Fassaden:	Überwiegend verputzt, Sockelbereich tlw. mit Klinkerriemchen verkleidet
Dachflächen:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben verschiefert
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und tlw. Kunststoffrollläden manuell bedienbar.
Wandflächen:	Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Bäder überwiegend gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. Unterdecken mit Einbauleuchten
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat, Fliesen und Holzparkett
Innentüren:	Überwiegend furnierte Holztüren mit Umfassungszargen, Kellergeschoss tlw. mit Feuerschutztüren
Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung und Öltank im Kellergeschoss. Beheizung über Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Über zentralen WW-Speicher im Kellergeschoss
Elektroinstallation:	Normalausstattung
Sanitärausstattung:	Bäder mit Dusche, Waschtisch und Hänge-WC
Baujahr:	ca. 1956
Brutto-Grundfläche:	ca. 237,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 135,00 m ²

BAUTEIL 2 - PKW-GARAGE

Vorbemerkungen:	I-geschossiges Gebäude mit Flachdach
Konstruktionsart:	Massivbauweise

Gründung:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Wände:	Überwiegend Mauerwerk
Decke:	Stahlbeton
Fassaden:	Verputzt und gestrichen
Dachflächen:	Flachdach mit Bitumenabdichtung
Tor:	Holzschwingtor
Sonstiges:	Wände mit Innenputz
Baujahr:	Geschätzt 1956
Brutto-Grundfläche:	ca. 21,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Markise
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküchen und sonstiges Inventar ist nicht in der Wertermittlung enthalten
Nebenbauteile:	Eingangspodest, Eingangsvordach, Dachgauben
Nebengebäude:	Gartengerätehütte

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Betonsteinpflaster
Sonstige Außenanlagen:	Treppen überwiegend aus Betonblockstufen, Stützwände tlw. aus Natursteinmauerwerk, tlw. Beton
Garten- und Grünanlagen:	Überwiegend Wiesenflächen, Strauchbewuchs und Einzelbäume (größenteils Spontanvegetation/ Wildwuchs)

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Individuelle aber wirtschaftliche Grundrissgestaltung. Wohnungen ohne Terrasse oder Balkon. Es sind ausreichend Keller- und Wirtschaftsräume im Kellergeschoss und Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Großes, gut zugeschnittenes Grundstück, aber starke Hanglage, sodass das Wohnhaus nur über Treppen-
------------------------------	---

anlagen erreichbar ist und eine eingeschränkte Gartennutzung besteht.

Die Erschließungsstraße ist zwar schmal, wurde aber vor Kurzem saniert. Ob diesbezüglich noch Erschließungskosten anfallen kann die Gemeinde aktuell noch nicht abschließend mitteilen.

Die Immobilie hat eine einfache bis mittlere Ausstattung und befindet sich in einem nur mäßig gepflegten Bauzustand.

Insgesamt besteht eine mittlere Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der Immobilie.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungsstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Nennenswerte energetische Verbesserungen wurden durch den Einbau isolierverglaster Fenster und die teilweise verbesserte Dachdämmung erreicht.

Baulicher Zustand: Kellergeschoss mit Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden sowie Mängeln/Schäden an den Fußbödenflächen, der Haustechnik, Türen und Fenstern. Nach Angabe des Eigentümers wurde die bergseitige Kelleraußenwand außenseitig neu abgedichtet und die sichtbaren Mängel/Schäden innenseitig sind nur noch Restschäden. Am Innenausbau der Wohnflächen und des Treppenhauses sind Mängel/Schäden an Bodenbelägen, der Haustechnik und den Innentüren sowie sonstige Kleinmängel vorhanden. Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden sowie Mängel/Schäden am Eingangsvordach und Podest. Mängel/Schäden an der vorhandenen Garage und der überwiegend zurückgebauten Garage. Außenanlage mit überwiegend verwilderten Grünflächen, Mängel/Schäden an befestigten Flächen und an Stützwänden sowie der Gartengerätehütte. Die Immobilie ist insgesamt in einem mäßig 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 in den überwiegenden Bereichen unterstellt.
- Schädlingsbefall: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Abgesehen von Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden wird ein unbelasteter Zustand der Immobilie unterstellt.
- Sonstiges: 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.

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	=	Schalksmühle
Gemarkungsname	=	Schalksmühle
Ortsteil	=	Rotthausen
Bodenrichtwert (m ²)	=	105,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	=	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	=	zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	= Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	= III
Bauweise	= Offen
Grundstückstiefe	= 30,00 m
Grundstücksbreite	= 20,00 m

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Grundstückstiefe und damit der Grundstücksgröße nicht überein. Da für große Grundstücke in der Regel ein geringerer Preis erzielt wird und die rückwärtige Gartenfläche durch die starke Hanglage nur eingeschränkt nutzbar ist, wird für eine Grundstücksfläche von 700,00 m² der Bodenrichtwert übernommen und für die darüber hinausgehende Fläche eine Wertminderung von 50% für angemessen gehalten.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	= 105,00 €/m²
Wertanpassung für das rückwärtige Gartenland:	
-für Grundstücksnutzung	-50,00 % = -52,50 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % = 0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	52,50 €/m²
gerundet	<u>53,00 €/m²</u>

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt:	=	1.119,00 m ²	
Beitragsfreies Bauland		700,00 m ² *	105,00 €/m ² = 73.500,00 €
Rückwärtiges Gartenland		419,00 m ² *	53,00 €/m ² = <u>22.207,00 €</u>
BODENWERT INSGESAMT			95.707,00 €
GERUNDET			<u>96.000,00 €</u>

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf den bebauten Grundstücksteil.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

Beitragsfreies Bauland	700,00 m ² *	105,00 €/m ² =	73.500,00 €
Anzurechnende Erschließung	700,00 m ² *	0,00 €/m ² =	<u>0,00 €</u>

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT			73.500,00 €
GERUNDET			<u><u>73.500,00 €</u></u>

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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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: Wohnhaus

Gewählter Gebäudetyp: 1.01 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Für diese Gebäudetypen werden bei einem Ausstattungsstandard der Ausstattungsstufen 2 bis 3 durchschnittliche Herstellungskosten (einschließlich 17% Baunebenkosten) in Höhe von 725,00 € bis 835,00 € je m² Brutto-Grundfläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung vorhandenen Ausstattungsstandards, sowie des teilweisen Ausbaus im Kellergeschosse und des Ausbaus im Spitzboden ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	780,00	€/m ²
3,00% Zuschlag Teilausbau KG	=	23,40	€/m ²
10,00% Zuschlag Ausbau Spitzboden	=	78,00	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	881,40	€/m ²
gerundet	=	880,00	€/m ²

Bauteil 2 - Pkw-Garage

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 vorhandenen Ausstattung werden die Normalherstellungskosten wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten als Basiswert	=	485,00	€/m ²
3,00% Zuschlag individuelle Bauweise	=	14,55	€/m ²
modifizierte Normalherstellungskosten	=	499,55	€/m ²
gerundet	=	500,00	€/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 wurde im vorliegenden Bewertungsfall ein mittlerer Modernisierungsgrad festgestellt. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und der im Gutachten angesetzten Reparatur-/Instandsetzungskosten wird die Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt:

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Wohnhaus:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist	80	Jahre.
Das Gebäude ist im Mittel ca.	70	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	7,00	Punkten ermittelt.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 aus -Anlage 2- zu entnehmen.

Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Pkw-Garage:

Für die Pkw-Garage wird aufgrund des Alters, der Bauweise und der im Gutachten berücksichtigten Reparatur-/Instandsetzungskosten dieselbe Restnutzungsdauer wie für das Wohngebäude festgesetzt.

Restnutzungsdauer = 30 Jahre

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 1 - Wohnhaus

Brutto - Grundfläche 237,00 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 880,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart ZFH = 1,05

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 924,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 190,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.755,60 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
1.755,60 €/m ²	237,00 m ²	416.077,20 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Fiktives Alter des Gebäudes = 50 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 62,5 %

62,50 % von 416.077,20 €	<u>-260.048,25 €</u>
--------------------------	----------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag	<u>156.028,95 €</u>
---	----------------------------

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

BAUTEIL 2 - Pkw-Garage

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 500,00 €/m²

Gebäudespezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Gebäudeart = 1,00

Korrekturfaktor Bauweise = 1,00

Regionalspezifischer Korrekturfaktor

Korrekturfaktor Nordrhein-Westfalen = 1,00

Korrekturfaktor Ortsgröße = 1,00

Modifizierte Normalherstellungskosten 500,00 €/m²

(einschl. Baunebenkosten)

im Basisjahr 2010

Baupreisindex Deutschland

Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100,00

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 190,00

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 950,00 €/m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Normalherstellungskosten *	Brutto - Grundfläche	
950,00 €/m ²	21,00 m ²	19.950,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Alter des Gebäudes fiktiv = 50 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor = 62,5 %

62,50 % von	19.950,00 €	<u>-12.468,75 €</u>
-------------	-------------	---------------------

Gebäudezeitwert am Wertermittlungsstichtag 7.481,25 €

6.6 SACHWERTERMITTLUNG

ERMITTLUNG DES WERTS DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Zeitwert der Nebenbauteile und Nebengebäude

Dachgauben	3.000,00 €	
Eingangspodest	1.000,00 €	
Vordach	1.500,00 €	
Gartengerätehütte	3.000,00 €	
insgesamt		8.500,00 €

Zeitwert der besonderen Gebäudeeinrichtung

Markise	500,00 €	
insgesamt		500,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	5.000,00 €	
Befestigte Außenflächen	10.000,00 €	
Garten- und Grünanlagen	5.000,00 €	
Einfriedungen, Stützmauern, Sonstiges	10.000,00 €	<u>30.000,00 €</u>

**Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt
(einschl. Baunebenkosten) 39.000,00 €**

SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Zeitwert der Gebäude

Bauteil 1 -	Wohnhaus	156.028,95 €	
Bauteil 2 -	Pkw-Garage	7.481,25 €	
insgesamt			163.510,20 €

Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 39.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen insgesamt 202.510,20 €

Bodenwert insgesamt 95.707,00 €

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks 298.217,20 €
(Ausgangswert für die Marktanpassung)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

Gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung pauschal -60.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Baurechtliche Legalisierung des Spitzbodenausbaus mittels
Bauantrag einschließlich sonstiger technischer Nachweise der
Standicherheit, des Wärmeschutzes etc., aber ohne Kosten
für eventuelle bauliche Maßnahmen aufgrund von möglichen
Behördenauflagen pauschal

-5.000,00 €

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

233.217,20 €

GERUNDET

233.000,00 €

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 den Märkischen Kreis und Hochsauerlandkreis vom 01.12.2023.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in einfacher bis mittlerer Wohnlage und Baujahresklasse bis 1964 in einer Bandbreite von 4,12 €/m² bis 4,71 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnlage und der Mietpreissteigerung eine Grundmiete von 4,80 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die durchgeführten wertverbessernden Maßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes wird ein Zuschlag vorgenommen.

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:

Erd- und Dachgeschoss:

Grundmiete	=	4,80 €/m ²
25% Zuschlag Modernisierungen	=	1,20 €/m ²
10% Zuschlag Zweifamilienhaus	=	0,48 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,48 €/m ²
gerundet	=	6,50 €/m ²

Kellergeschoss und Spitzboden:

Für die Wohnräume im Kellergeschoss und Spitzboden wird aufgrund der Erreichbarkeit und der Nutzungsmöglichkeiten eine Miete in Höhe von 2/3 der Miete im Erd- und Dachgeschoss für angemessen gehalten:

marktüblich erzielbare Erträge	=	4,33 €/m ²
gerundet	=	4,30 €/m ²

Pkw-Garage:

Für Pkw-Garagenstellplätze werden Mieten zwischen 40,00 € bis 60,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation in der Straße und der Nutzbarkeit der Garage wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Garage	=	60,00 €/St.
------------	---	-------------

Pkw-Stellplatz:

Für offene Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 15,00 € bis 25,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation in der Straße und der Nutzbarkeit des Stellplatzes wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Stellplatz = 25,00 €/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 je Wohnung	=	350,00 €/jährlich
Verwaltungskosten Pkw-Stellplätze	=	50,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten Wohnhaus	=	14,00 €/jährlich je m ² Wohnfläche
Instandhaltungskosten Pkw-Garage	=	100,00 €/jährlich je Stellplatz
Instandhaltungskosten Pkw-Stellplatz	=	35,00 €/jährlich je Stellplatz
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

7.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wurde für Zweifamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10% mit einer Standardabweichung von 0,80% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die ungeklärte Sachlage bezüglich der Erschließungsbeiträge, wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz = 2,50 %

7.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnfläche EG	57,00 m ²	6,50 €/m ²	370,50 €	4.446,00 €
Wohnfläche DG	46,00 m ²	6,50 €/m ²	299,00 €	3.588,00 €
Wohnfläche KG/SB	32,00 m ²	4,30 €/m ²	137,60 €	1.651,20 €
Pkw-Garage	1,00 St.	60,00 €/St.	60,00 €	720,00 €
Pkw-Stellplatz	1,00 St.	25,00 €/St.	25,00 €	300,00 €
Fläche gesamt	135,00 m²			
Rohrertrag monatlich			892,10 €	
Rohrertrag jährlich				10.705,20 €

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

Wohnungen	2,00 St. * 350,00 €/St.	=	-700,00 €
Pkw-Stellplätze	2,00 St. * 50,00 €/St.	=	-100,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-800,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	135,00 m ² * 14,00 €/m ²	=	-1.890,00 €
Pkw-Garage	1,00 St. * 100,00 €/St.	=	-100,00 €
Pkw-Stellplatz	1,00 St. * 35,00 €/St.	=	-35,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-2.025,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohrertrag	10.705,20 € * 2,00 %	=	-214,10 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-214,10 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	28,39 %	-3.039,10 €
---	---	----------------	--------------------

jährlicher Reinertrag			7.666,10 €
------------------------------	--	--	-------------------

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz

73.500,00 € * 2,50 % -1.837,50 €

Ertrag der baulichen Anlage

5.828,60 €

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Barwertfaktor 20,93

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor

5.828,60 € * 20,93 121.992,60 €

Bodenwert insgesamt

95.707,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

217.699,60 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

gemäß Sachwertermittlung

-60.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

gemäß Sachwertermittlung

-5.000,00 €

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT

152.699,60 €

GERUNDET

153.000,00 €

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 Märkischen Kreis wurde im Marktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 266.000 € ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 8,0 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere die ungeklärte Sachlage bezüglich der Erschließungsbeiträge, wird folgende Marktanpassung angesetzt:

vorläufiger Sachwert	298.217,20 €
abzgl. überschüssiger Bodenwert	-22.207,00 €
abzgl. überschüssige Außenanlagen	-10.000,00 €
maßgeblicher vorläufiger Sachwert	266.010,20 €
-12,00 % Abschlag	-31.921,22 €
	234.088,98 €
zuzgl. überschüssiger Bodenwert	22.207,00 €
zuzgl. überschüssige Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger marktanpasseter Verkehrswert	266.295,98 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden

gemäß Sachwertermittlung	-60.000,00 €
--------------------------	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

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

Verkehrswert insgesamt	201.295,98 €
gerundet	200.000,00 €

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Asenbach 23, 58579 Schalksmühle

Gemarkung: **Schalksmühle**
Flur: **11**
Flurstück: **94**

wird zum Wertermittlungstichtag **19.01.2026**

festgesetzt mit **200.000,00 €**

in Worten: **zweihunderttausend Euro**

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	96.000,00 €
Sachwert	=	233.000,00 €
Ertragswert	=	153.000,00 €
Verkehrswert	=	200.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	10.705,20 €
Bodenwert	=	8,97
Sachwert	=	21,77
Ertragswert	=	14,29
Verkehrswert	=	18,68

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach tel. Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Baulasteintragung zulasten des Bewertungsgrundstücks.

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung kann zurzeit nicht eindeutig festgestellt werden, ob noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind (s. Anlage 4).

Altlasten:

Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 5).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 7).

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Immobilie wird, soweit bekannt, ab März 2026 nur noch vom Eigentümer selbst bewohnt.

Gewerbebetrieb:

Es ist keine Gewerbebetrieb vorhanden.

Werte beweglicher Gegenstände:

Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, wurden nicht festgestellt.



Lüdenscheid, den 18.02.2026


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.